

Bản án số: 08/2025/DS-ST

Ngày: 11-7-2025

“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC – TÂY NINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Văn Cảnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Văn Long.

2. Bà Nguyễn Thị Phương.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: bà Đặng Thị Kim Thanh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân khu vực 5 – Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 – Tây Ninh: bà Phạm Thị Thúy Duy – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 - V đã mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 186/2025/TLST-DS ngày 04 tháng 4 năm 2025 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 83/2025/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 5 năm 2025 và quyết định hoãn phiên tòa số 93/2025/QĐST-DS ngày 11 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Nguyễn Thanh A, sinh năm 1981.

Địa chỉ: số 353/10B Đỗ Tường Tự, khu phố Hội Xuân, thị trấn X, huyện Y, tỉnh W (nay là xã X, tỉnh V).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1970.

Địa chỉ: số 1/6A, khu phố Hội Xuân, thị trấn X, huyện Y, tỉnh W (nay là xã X, tỉnh V).

2. Bị đơn: bà Phan Thị B, sinh năm 1986.

Địa chỉ: số 636/1 ấp Bình Trị 1, xã Phú Ngãi Trị, huyện Y, tỉnh W (nay là xã X, tỉnh V).

Tạm trú: ấp Vườn Xoài, xã L, huyện M, tỉnh W (nay là xã N, tỉnh V).

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

3.1. Bà Đặng Thị Kim D, sinh năm 1988.

Địa chỉ: số 266/94/15 Tôn Đản, O, Quận Ô, Thành phố S (nay là phường Khánh Hội, Thành phố S).

4.2. Ông Nguyễn Tùng E, sinh năm 1986.

Địa chỉ: ấp 5, xã U', thị xã U, tỉnh Tiền Giang (nay là xã U', tỉnh Ê).

Người đại diện theo ủy quyền của bà D, ông E: ông Ngô Hoàng Quân, sinh năm 1979.

Địa chỉ: số 284 ấp 7, xã Q, huyện P, tỉnh W (nay là xã Q, tỉnh V).

3.3. Văn phòng công chứng Lê Hữu Anh.

Địa chỉ: số 12 Bùi Chí Nhuận, Phường O, thành phố R, tỉnh W (nay là phường W, tỉnh V).

Người đại diện theo pháp luật: ông Võ Minh Đ – Trưởng văn phòng.

(Bà C có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 04/4/2025, trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Kim C đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh A trình bày:

Theo Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số 09/2025/QĐCNHGT-DS ngày 24/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh W quyết định: *Chậm nhất đến ngày 06 tháng 6 năm 2025 bà Phan Thị B có trách nhiệm thanh toán hoàn tất số tiền 365.000.000 đồng (ba trăm sáu mươi lăm triệu đồng) cho ông Nguyễn Thanh A và lãi suất phát sinh nếu chậm thi hành án.* Tuy nhiên, vào ngày 01/4/2025, bà Phan Thị B chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 157, tờ bản đồ số 7, diện tích 309,4m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp 5, xã Vĩnh Công, huyện Y, tỉnh W, do bà Phan Thị B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thị Kim D tại Văn phòng công chứng Lê Hữu Anh, tỉnh W, số công chứng 1942, quyển số 04/2025TP/CC-SCC/HĐGD.

Việc bà Phan Thị B chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Đặng Thị Kim D là có dấu hiệu tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho ông A vì ngoài tài sản nêu trên bà Phan Thị B không A tài sản nào khác để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho ông A. Do đó, nay ông A làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án: Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị B với bà Đặng Thị Kim D ngày 01/4/2025 tại Văn phòng công chứng Lê Hữu Anh, tỉnh W, số công chứng 1942, quyển số 04/2025TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 7, diện tích 309,4m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp 5, xã Vĩnh Công, huyện Y, tỉnh W.

- *Theo bản tự khai ngày 24/4/2025, trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Phan Thị B trình bày:* vào ngày 11/8/2024 bà có bán cho bà Đặng Thị Kim D và nhận cọc 50.000.000 đồng đối với thửa đất 157, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp 5, xã Vĩnh Công, huyện Y, tỉnh W diện tích 309,4m² với giá 600.000.000 đồng và công chứng ủy quyền ngày 10/9/2024. Bà đã nhận đủ tiền và bàn giao đất cho bà Bện.

Bà có vay của ông A số tiền 365.000.000 đồng đóng lãi suất đến nay do làm ăn thua lỗ nên chưa trả được tiền vốn cho ông A nên ông A làm đơn ngăn cản yêu cầu chấm dứt hợp đồng giữa bà và bà Bện. Bà không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

- Theo bản tự khai ngày 10/4/2025, trong quá trình giải quyết vụ án bà Đặng Thị Kim D và ông Nguyễn Tùng E trình bày: vào ngày 11/8/2024 bà có đặt cọc để mua thửa đất 157, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp 5, xã Vĩnh Công, huyện Y, tỉnh W diện tích 309,4m² với giá 600.000.000 đồng, bà đã đặt cọc 50.000.000 đồng, còn lại 550.000.000 đồng. Vào ngày 10/9/2025 bà ra Văn phòng công chứng Lê Hữu Anh làm hợp đồng ủy quyền và đã giao đủ số tiền còn lại 550.000.000 đồng cho bà B.

Bà Phan Thị B là chủ đất trong thời gian từ lúc công chứng đến ngày 01/4/2025 bà có nhờ chủ đất là bà B hỗ trợ lại hồ sơ dùm để vay Ngân hàng. Trong thời gian ủy quyền bà làm hồ sơ lại để tiện việc bán lại cho người khác vì bà mua đất là để kinh doanh bán lại. Hiện nay đã lâu chưa bán được giá nên bà muốn đứng tên để vay Ngân hàng. Do đó, bà không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà với bà B theo yêu cầu của nguyên đơn.

Ông Võ Minh Thiện đại diện cho Văn phòng công chứng Lê Hữu Anh trình bày: vào ngày 01/04/2025, Văn phòng công chứng có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên như sau: bà Phan Thị B chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thị Kim D. Sau khi kiểm tra thấy hồ sơ đầy đủ thủ tục và có sự thống nhất của hai bên, Văn phòng công chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Văn phòng ý kiến đến Tòa án là việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng theo quy định của pháp luật. Hiện nay, do công việc Văn phòng nên không thể tiếp tục tham gia vụ án được. Vì vậy, đề nghị được vắng mặt toàn bộ quá trình tố tụng vụ án. Văn phòng công chứng sẽ chấp hành đúng theo quyết định của Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - V phát biểu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa ra xét xử. Tòa án đã xác định đầy đủ tư cách tham gia tố tụng của đương sự. Các bên đương sự thực hiện đầy đủ quyền nghĩa vụ của mình. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo tố tụng.

- Về nội dung:

Qua lời trình bày của các đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án xét thấy, tại Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số 09/2025/QĐCNHGT-DS ngày 24/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh W, bà B và ông A thỏa thuận chậm nhất đến ngày 06 tháng 6 năm 2025 bà B có trách nhiệm thanh toán hoàn tất số tiền 365.000.000 đồng (ba trăm sáu mươi lăm triệu đồng) cho ông Nguyễn Thanh A và lãi suất phát sinh nếu chậm thi hành án, tại biên bản hòa giải ngày 24/04/2025 bà B cũng thừa nhận việc còn nợ tiền của ông A vẫn chưa thanh toán xong cho ông A. Tuy nhiên, vào ngày 01/4/2025, bà Phan Thị B chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 157, tờ bản

đồ số 7, diện tích 309,4m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp 5, xã Vĩnh Công, huyện Y, tỉnh W, do bà Phan Thị B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do bà B vẫn chưa thực hiện việc thanh toán nợ cho ông A mà lại chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Bện nên ông A khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà B và bà Bện. Theo đơn khởi kiện của ông A, theo Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số 09/2025/QĐCNHGT-DS ngày 24/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Y, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập và công chứng ngày 01/4/2025 thì đến thời điểm hiện tại theo quyết định hòa giải thành cũng đã có hiệu lực pháp luật để thi hành án vì theo quyết định nêu trên thời gian chậm nhất bà B phải trả tiền cho ông A là ngày 06/06/2025, đồng thời bà Bện và bà B lập hợp đồng ngày 01/4/2025 nhưng đến nay vẫn chưa làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định nên căn cứ theo quy định tại Điều 503 BLDS việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bện và bà B vẫn chưa có hiệu lực, hiện tại bà B vẫn đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất đang tranh chấp nêu trên.

Đối với hợp đồng thỏa thuận bàn giao nhà và đất ngày 10/09/2024, giữa bà B với bà Bện không có công chứng chứng thực và không có người làm chứng nên chưa đảm bảo theo quy định pháp luật. Mặt khác, hợp đồng ủy quyền giữa bà B và bà Bện ký ngày 10/09/2024 cũng đã được kết thúc bằng văn bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 01/04/2025, việc bà B trình bày rằng bà đã nhận đủ tiền và bàn giao đất cho bà Bện là không có căn cứ. Đồng thời, việc bà B và bà Bện lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/04/2025 là sau khi có quyết định công nhận hòa giải thành của Tòa án nhân dân khu vực 5, tỉnh V là không phù hợp với quy định pháp luật. Do đó, yêu cầu của ông A về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B và bà Bện là có căn cứ để chấp nhận.

Đối với hợp đồng thỏa thuận bàn giao nhà và đất ngày 10/09/2024, hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/04/2025 giữa bà B với bà Bện. Tòa án đã yêu cầu bà Bện nộp đơn yêu cầu phản tố, tuy nhiên đến nay bà Bện vẫn chưa có văn bản trình bày ý kiến phản tố của mình. Trường hợp bà Bện có tranh chấp với bà B đối với 02 hợp đồng trên sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

Từ những phân tích trên, căn cứ vào các Điều 503, 124, 131 Bộ luật dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025, Điều 45 Luật đất đai năm 2024, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh A: Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị B với bà Đặng Thị Kim D lập ngày 01/4/2025 tại Văn phòng công chứng Lê Hữu Anh, tỉnh W đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 7, diện tích 309,4m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp 5, xã Vĩnh Công, huyện Y, tỉnh W.

Tài liệu có trong hồ sơ vụ án bao gồm: đơn khởi kiện, bản tự khai, đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, căn cước công dân, đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phiếu đề nghị Về việc xác minh tình trạng cư trú của đương sự, giấy ủy quyền, hợp đồng ủy quyền, đơn yêu cầu không tiến hành hòa giải và sớm đưa

vụ án ra xét xử, biên bản hòa giải, biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và các tài liệu khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về thủ tục tố tụng:

[2.1] Ông Nguyễn Thanh A khởi kiện bà Phan Thị B với yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị B với bà Đặng Thị Kim D ngày 01/4/2025 tại Văn phòng công chứng Lê Hữu Anh, tỉnh W, số công chứng 1942, quyền số 04/2025TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 7, diện tích 309,4m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp 5, xã Vĩnh Công, huyện Y, tỉnh W (nay là xã Vĩnh Công, tỉnh V). Căn cứ khoản 9, 11 Điều 26, Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Tòa án nhân dân khu vực 5 - V có phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ để thụ lý, giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2.3] Các đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện nên căn cứ vào Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.4] Bà Phan Thị B, bà Bện, ông E đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vẫn vắng mặt và đại diện cho Văn phòng công chứng Lê Hữu Anh đã có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để xét xử vắng mặt bà B, bà Bện, ông E đại diện cho Văn phòng công chứng Lê Hữu Anh.

[3] Về nội dung tranh chấp:

[3.1] Theo quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại tòa án số 09/2025/QĐCNHGT-DS ngày 24/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh W (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - V) có nội dung:

“Công nhận kết quả hòa giải thành của các bên được ghi trong Biên bản ghi nhận kết quả hòa giải ngày 06 tháng 3 năm 2025, cụ thể như sau:

- Về số nợ vay: Bà Phan Thị B có vay và còn nợ ông Nguyễn Thanh A số tiền 365.000.000 (Ba trăm sáu mươi lăm triệu) đồng.

- Về thời gian và cách thức thanh toán nợ: Chậm nhất đến ngày 06 tháng 6 năm 2025 bà Phan Thị B có trách nhiệm thanh toán hoàn tất số tiền 365.000.000 (ba trăm sáu mươi lăm triệu) đồng, cho ông Nguyễn Thanh A”.

Theo Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng Lê Hữu Anh chứng nhận số 6138, quyền số 09/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/9/2024 thể hiện bà Phan Thị B ủy quyền cho bà Đặng Thị Kim D phần đất thuộc thửa số 157, tờ bản đồ số 7, diện tích 309,4m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp 5, xã Vĩnh Công, huyện Y, tỉnh W (nay là xã Vĩnh Công, tỉnh V). Tại Văn bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng Lê Hữu Anh chứng nhận số 1941, quyền số 04/2025TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2025 thể hiện bà

Phan Thị B và bà Đặng Thị Kim D thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền có số chứng nhận 6138 nêu trên.

Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Lê Hữu Anh chứng nhận số 1942, quyền số 04/2025TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2025 thể hiện bà Phan Thị B chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Kim D phần đất thuộc thửa số 157, tờ bản đồ số 7 nêu trên là nhằm trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ đối với ông Nguyễn Thanh A. Bởi lẽ, bà B tham gia hòa giải với ông A vào ngày 06 tháng 3 năm 2025 biết rõ là có nghĩa vụ thanh toán nợ cho ông A theo quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại tòa án số 09/2025/QĐCNHGT-DS như trên mà còn cố tình chuyển nhượng tài sản sang cho bà B.

[3.2] Bà Đặng Thị Kim D xác lập hợp đồng với bà B để chuyển nhượng phần đất nêu trên vào ngày 01/4/2025 nhưng đến nay chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai. Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật Đất đai”*. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2025 giữa bà Bện với bà B chưa phát sinh hiệu lực.

[3.3] Tại biên bản hòa giải ngày 24 tháng 4 năm 2025, Tòa án đã giải thích *“Trường hợp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận thì sẽ ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà Đặng Thị Kim D và ông Nguyễn Tùng E. Vì vậy, Tòa án thông báo cho bà Bện và ông E có quyền thực hiện thủ tục khởi kiện theo quy định của pháp luật hiện hành trong thời hạn 10 (mười) ngày, kể từ ngày hôm nay”*. Tuy nhiên, bà Bện, ông E không thực hiện quyền khởi kiện theo quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết hậu quả khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 1942 nêu trên vô hiệu. Bà Bện, ông E có quyền khởi kiện thành vụ án khác theo quy định.

[3.4] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông A có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và được Tòa án chấp nhận ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2025/QĐ-BPKCTT ngày 08/4/2025 *“Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ”* theo quy định tại khoản 11 Điều 114 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 7, loại đất ở nông thôn, diện tích 309,4m², tọa lạc tại ấp 5, xã Vĩnh Công, huyện Y, tỉnh W theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 065881, số vào sổ CH 06972 ngày 31/12/2021 do Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh W cấp và đăng ký biến động cho bà Phan Thị B ngày 01/6/2022. Nay yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên cần tiếp tục duy trì biện pháp *“Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ”* theo quyết định nêu trên để đảm bảo thi hành án.

Từ những đánh giá, phân tích trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có cơ sở chấp nhận và lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận toàn bộ.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ theo Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và các Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 147, 156, 157, 184, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 45 Luật Đất đai năm 2024; Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh A về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Phan Thị B.

[1] Tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Lê Hữu Anh chứng nhận số 1942, quyền số 04/2025TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2025 giữa bà Phan Thị B với bà Đặng Thị Kim D phần đất thuộc thửa số 157, tờ bản đồ số 7, diện tích 309,4m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp 5, xã Vĩnh Công, huyện Y, tỉnh W (nay là xã Vĩnh Công, tỉnh V).

[2] Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2025/QĐ-BPKCTT ngày 08/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh W (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5-V).

[3] Về chi phí tố tụng: buộc bà Phan Thị B phải chịu 2.100.000 đồng để hoàn lại cho ông Nguyễn Thanh A đã tạm ứng trước.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[3.1] Buộc bà Phan Thị B phải chịu 300.000 đồng sung vào Ngân sách Nhà nước.

[3.2] Hoàn lại cho ông Nguyễn Thanh A số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0010879 ngày 04/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh W.

[4] Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án đối với đương sự có mặt tại phiên tòa và kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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, 7b 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:

- TAND tỉnh W;
- VKSND khu vực 5-V;
- Thi hành án dân sự tỉnh V;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Cảnh