TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH HẬU GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 52/2025/DSST
Ngày: 27/5/2025.
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 HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Nhân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Văn Trường.

2. Ông Nguyễn Văn Bỉnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Bích Trăm – Thư ký Tòa án Nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên toà: Bà Lê Thị Hà - Kiểm sát viên.

Vào ngày 27 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án Nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 219/2024/TLST-DS ngày 04 tháng 11 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 59/2025/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 42/2025/QĐ-DS ngày 29/4/2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Diệp Văn S, sinh năm: 1962.

Địa chỉ: ấp Đông Sơn, xã Đông Phước, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

Đại diện theo ủy quyền ông Võ Minh T, sinh năm: 1993 (có mặt), địa chỉ: ấp 5, xã Hòa An, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang. Văn bản ủy quyền số công chứng 685, quyển số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2025.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm: 1979. (có mặt)

Địa chỉ: ấp Thạnh Lợi A, xã Tân Phú Thạnh, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang.

Địa chỉ hiện nay: ấp Đông Sơn, xã Đông Phước, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Diệp Thị Hồng G, sinh năm 1985. (có đơn xin vắng mặt)

2. Bà Bùi Thị Thu B, sinh năm 1962. (có đơn xin vắng mặt)

3. Bà Diệp Thị S, sinh năm 1989. (có đơn xin vắng mặt)

4. bà Diệp Thị T, sinh năm 1991. (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Đông Sơn, xã Đông Phước, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

5. Bà Diệp Ngọc N, sinh năm 1982. (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Long Lợi, xã Đông Phước, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

6. Bà Diệp Thị T, sinh năm 1991. (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Nhơn Thuận 1, xã Nhơn Nghĩa, huyện Phong Điền, thành phố cần Thơ.

7. Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

Địa chỉ: số 02 đường Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Đơn vị ủy quyền: Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Thị Trấn, thị trấn Ngã Sáu, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/7/2024, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 08/4/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay đại diện nguyên đơn ông Võ Minh T trình bày:

Vào ngày 16/11/2022 nguyên đơn có chuyển nhượng cho bị đơn một cái nền nhà diện tích khoảng 196m^2 đất với giá là 30.000.000 đồng, nguyên đơn đã giao nền nhà cho bị đơn, bị đơn cũng trả cho nguyên đơn số tiền 14.000.000 đồng. Trên đất bị đơn cũng đã cất một căn nhà tiền chế, khi chuyển nhượng không có làm hợp đồng ra công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, do nghĩ là con gái là Diệp Thị Hồng G và con rễ là Nguyễn Thanh P. Tại thời điểm chuyển nhượng là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn đang thế chấp vay vốn ở ngân hàng. Khi chuyển nhượng cho bị đơn ngân hàng không biết. Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2022, giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu, về căn nhà trên đất nguyên đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ, về phần tiền chuyển nhượng giải quyết theo quy định pháp luật. Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh P trình bày: Bị đơn về ở trên đất đã lâu không nhớ ngày tháng năm nào, đến ngày 16/11/2022 mới làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết giấy tay, diện tích chuyển nhượng khoảng 150m^2

đất, giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng, nhưng bị đơn mới trả cho nguyên đơn 14.000.000 đồng, tại thời điểm này bị đơn và Diệp Thị Hồng G vẫn còn là vợ chồng. Khi chuyển nhượng không có làm hợp đồng ra công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp vay ngân hàng. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về phần nhà ttrên phần đất tranh chấp bị đơn đồng ý di dời, về phần tiền chuyển nhượng trên đất bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả cho bị đơn 400.000.000 đồng. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu, bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Diệp Thị Hồng G trình bày: Không nhớ thời điểm sinh sống trên phần đất tranh chấp, không nhớ thời gian chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi nào. Lúc đầu nguyên đơn nói cho, nhưng bị đơn không đồng ý yêu cầu nguyên đơn làm hợp đồng chuyển nhượng, nên giữa nguyên đơn và bị đơn mới làm hợp đồng chuyển nhượng viết giấy tay, tại thời điểm giao tiền cho nguyên đơn số tiền 14.000.000 đồng, là bà Diệp Thị Hồng G còn chung sống với bị đơn. Bà Diệp Thị Hồng G thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về phần căn nhà bà Diệp Thị Hồng G không yêu cầu gì giao lại hết cho bị đơn, yêu cầu bị đơn tháo dỡ căn nhà trên đất tranh chấp, về phần tiền chuyển nhượng yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Thu B, bà Diệp Thị S, bà Diệp Thị T, bà Diệp Thị T, bà Diệp Ngọc N cùng thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành trình bày quan điểm: Kể từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Diệp Văn S cùng vợ bà Bùi Thị Thu B với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Thanh P cùng với bà Diệp Thị Hồng G vô hiệu. Buộc ông Diệp Văn S và vợ là bà Bùi Thị Thu B cùng có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Thanh P với bà Diệp Thị Hồng G số tiền 14.000.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyên của ông Nguyễn Thanh P tự nguyện di dời căn nhà trên phần đất tranh chấp. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Diệp Thị Hồng G giao toàn bộ căn nhà trên

đất cho ông Nguyễn Thanh P. Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả việc hỏi, tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng và quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó căn cứ vào Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do phần đất tranh chấp tại ấp Đông Sơn, xã Đông Phước, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang, căn cứ Điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành và được xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt quá trình thụ lý giải quyết vụ án Tòa án đã tống đạt thủ tục tố tụng đúng quy định cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, nhưng tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không lý do. Do đó Tòa án căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bên chuyển nhượng ông Diệp Văn S cùng vợ bà Bùi Thị Thu B với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Thanh P cùng với bà Diệp Thị Hồng G. Xét hợp đồng chuyển nhượng này không ghi ngày tháng năm, nhưng nguyên đơn và bị đơn thừa nhận ngày chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 16/11/2022 (được Tòa án ký hiệu A trên giấy chuyển nhượng). Xét hợp đồng chuyển nhượng được xác lập trước ngày 16/11/2022 thời điểm bị đơn nhận chuyển nhượng là bị đơn còn chung sống với bà Diệp Thị Hồng G, ông Diệp Văn S và bà Bùi Thị Thu B là cha mẹ vợ của bị đơn, nên nguuyên đơn cho bị đơn ở trên đất, nhưng bị đơn không đồng ý, yêu cầu nguyên đơn làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn, với giá chuyển nhượng ban đầu thỏa thuận là 30.000.000 đồng, nhưng bị đơn mới trả cho nguyên đơn được 14.000.000 đồng, thời điểm này bị đơn còn chung với với bà G. Sau khi nhận chuyển nhượng bị đơn có làm căn nhà tiền chế trên phần đất tranh chấp, hiện nay bị đơn và bà G đã ly hôn, bị đơn cũng không có sống trên phần đất tranh chấp. Xét tại thời điểm chuyện nhượng nguyên đơn bị đơn khai thống nhất là ngày 16/11/2022 có làm giấy tay, không có

làm hợp đồng theo quy định của pháp luật, nguyên đơn và bị đơn điều khai nhận lý do làm giấy tay chuyển nhượng đất là do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn đang thế chấp để vay vốn tại ngân hàng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I578294/00507 cấp ngày 30/10/1996 cho hộ Diệp Văn S, đã thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang, theo hồ sơ số 035867.TC.005 ngày 15/12/2016, đã đăng ký thế cùng ngày. Căn cứ quy định tại Điều 10, 11, 12, 20 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006, tờ giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2022 không có sự đồng ý bằng văn bản của Ngân hàng nên tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2022 vi phạm điều cấm của pháp luật. Xét tính pháp lý có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2022, các bên đương sự chỉ làm giấy tay ký tên với nhau không làm hợp đồng không ra công chứng, chứng thực, không có thực hiện thủ tục đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của luật đất đai, là chưa phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015.

Qua đo đạc thực tế thì phần đất tranh chấp có tổng diện tích 162.7m^2, trong đó vị trí I có diện tích 136.6m^2, vị trí II có diện tích 26.1m^2 thuộc thửa đất số 665, tờ bản đồ số 10, loại đất 2L, theo mãnh trích đo địa chính số 08/2025 ngày 21/01/2025 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I578294/00507 cấp ngày 30/10/1996. Theo đó bị đơn đồng ý tháo dỡ công trình trên đất tại vị trí II có diện tích 26.1m^2 thuộc thửa đất số 665, tờ bản đồ số 10, trả lại phần đất này cho bị đơn. Đối với công trình trên đất vị trí I có diện tích 136.6m^2, bà Diệp Thị Hồng G tự nguyện giao lại toàn bộ tài sản trên đất cho bị đơn, và bị đơn cũng tự nguyện tháo dỡ di dời toàn bộ công trình trên đất tại vị trí này. Cây trồng trên đất tại vị trí I, II trên phần đất tranh chấp bị đơn tự nguyện di dời, cây nước bị đơn tự nguyện giao lại cho nguyên đơn không yêu cầu nguyên đơn trả lại giá trị cây nước cho bị đơn, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn. Buộc bị đơn và bà Diệp Thị Hồng G trả lại cho nguyên đơn phần đất tại vị trí I có diện tích 136.6m^2, thuộc thửa đất số 665, tờ bản đồ số 10. Buộc nguyên đơn và bà Bùi Thị Thu B cùng có trách nhiệm trả lại cho bị đơn và bà Diệp Thị Hồng G số tiền 14.000.000 đồng.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 08/4/2025 nguyên đơn có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, đến ngày 29/4/2025 nguyên đơn có đơn xin rút lại một phần yêu cầu của đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 08/4/2025, rút lại phần yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Bị đơn cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp

đồng vô hiệu. Nhưng xét yếu tố lỗi dẫn đến hậu quả của hợp đồng vô hiệu là nguyên đơn, bị đơn mỗi bên chịu 50%, nguyên đơn biết là đất đang thế chấp nhưng vẫn chuyển nhượng, bị đơn biết đất đang thế chấp ngân hàng nhưng vẫn yêu cầu nguyên đơn chuyển nhượng, nên không ai phải bồi thường. Như vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2022 vô hiệu và đề nghị của đại diện viện kiểm sát về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng quyền kháng cáo các đương sự thực hiện theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Điều 123, 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1/ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2022 giữa bên chuyển nhượng ông Diệp Văn S cùng vợ bà Bùi Thị Thu B với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Thanh P cùng với bà Diệp Thị Hồng G vô hiệu. Hợp đồng chuyển nhượng không ghi ngày tháng, nhưng nguyên đơn và bị đơn thừa nhận ngày chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 16/11/2022 (được Tòa án ký hiệu A trên giấy chuyển nhượng)

1.2/ Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn, tự nguyện tháo dỡ công trình, cây trồng trên đất, tại vị trí I có diện tích 136.6m^2, vị trí II có diện tích 26.1m^2 thuộc thửa đất số 665, tờ bản đồ số 10, loại đất 2L. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn tự nguyện trả lại cho nguyên đơn phần đất tại vị trí II có diện tích 26.1m^2. Buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn phần đất tại vị trí I có diện tích 136.6m^2 theo mãnh trích đo địa chính số 08/2025 ngày 21/01/2025 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát.

1.3/ Buộc nguyên đơn Diệp Văn S và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Thu B, cùng có trách nhiệm trả lại cho bị đơn Nguyễn Thanh P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Diệp Thị Hồng G số tiền 14.000.000 đồng (mười bốn triệu đồng)

1.4/ Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003288 ngày 05/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

Bị đơn phải chịu chi phí thẩm định, định giá 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Nguyên đơn được nhận lại chi phí thẩm định, định giá 10.000.000 đồng (mười triệu đồng), sau khi bị đơn nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

3/ Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại Ủy ban nhân dân nơi cư trú.

4/ Trong trường hợp Bản án, Quyết định của Tòa án 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, 7a, 7b 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*:**
- TAND tỉnh Hậu Giang;
- VKSND huyện Châu Thành;
- CCTHA huyện Châu Thành;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thanh Nhân