TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 9 - ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 138/2025/DS-ST
Ngày: 29-9-2025
V/v Tranh chấp dân sự 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 9 – ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Nhã Quyên

- Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Phan Thị Mướt

2. Ông Lê Thanh Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Trọng Nhân - Thư ký viên

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Trí – Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 và 29 tháng 9 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 50/2024/TLST-DS ngày 22/02/2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 495/2024/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2024, Thông báo mở lại phiên tòa số: 28/TB-TA ngày 21 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 188/2025/QĐST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Quốc N, sinh năm 1951

Địa chỉ: Khóm C, Phường B, thành phố C nay là Khóm H, phường C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của ông N là ông Lê Thanh T, sinh năm 1988, địa chỉ: ấp M, xã M, tỉnh Đồng Tháp là người đại diện ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 08/11/2023)

- Bị đơn.

1. Ông Lê Văn M, sinh năm 1969

2. Bà Đặng Thị Thu P, sinh năm 1982

Cùng địa chỉ: ấp M, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Lê Thị Ánh H, sinh năm 1987

Địa chỉ: ấp M, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

2. Anh Lê Hoàng L, sinh năm 1996

Địa chỉ: ấp M, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

Hiện anh L đang tạm giam tại Trại giam S - Công an tỉnh Đ. Địa chỉ: khóm A, phường M, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của anh Lê Hoàng L là anh Hồ Đăng K, sinh năm 1989, địa chỉ: số G H, phường S, tỉnh Đồng Tháp là người đại diện ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 27/6/2025)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Lê Hoàng L là luật sư Hồ Thị Xuân H1 và luật sư Võ Thị T1 - Văn phòng L2 - Đoàn luật sư tỉnh Đ. Địa chỉ: số G H, phường S, tỉnh Đồng Tháp.

(Ông M, luật sư T1 có mặt; Anh Khoa và luật sư Xuân H1 có mặt ngày 24/9/2025, đề nghị xét xử vắng mặt ngày 29/9/2025. Ông T, bà P đề nghị xét xử vắng mặt, chị Ánh H vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Trong quá trình giải quyết vụ án ông Lê Thanh T là đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Quốc N trình bày:

Ngày 01/10/2022, ông Lê Văn M cùng bà Đặng Thị Thu P cùng thống nhất vào tháng 5 năm 2023 sẽ chuyển nhượng cho ông N quyền sử dụng đất (QSDĐ) và căn nhà gắn liền thửa đất số 74, tờ bản đồ số 25, diện tích 90,3m^2, tọa lạc tại khóm M, thị trấn M, huyện C nay là xã M, tỉnh Đồng Tháp, giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Ông N đã thanh toán cho ông M và bà P số tiền 680.000.000 đồng (sáu trăm tám mươi triệu đồng), ông M đã giao giấy chứng nhận QSDĐ do hộ ông Lê Văn M đứng tên cho ông N giữ để đi thực hiện thủ tục sang tên. Số tiền 320.000.000 đồng (ba trăm hai mươi triệu đồng) hai bên thỏa thuận ông N sẽ trả đủ cho hộ ông M khi thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Nhưng kể từ tháng 5 năm 2023, nhiều lần ông N yêu cầu hộ ông M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, tiến hành sang tên cho ông N nhưng cho đến nay vẫn chưa thực hiện. Ông N khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Văn M, bà Đặng Thị Thu P, chị Lê Thị Ánh H, anh Lê Hoàng L thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và căn nhà gắn liền thửa đất số 74, tờ bản đồ số 25, diện tích 90,3m^2, được xác định trong phạm vi mốc M1-M2-M3-M4-M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 17/5/2024 của Trung tâm K1, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, tỉnh Đồng Tháp cho ông N. Ông N đồng ý thanh toán số tiền 320.000.000 đồng (ba trăm, hai mươi triệu đồng) cho ông M, bà P, chị Ánh H, anh L. Ông N khởi kiện yêu cầu bổ sung về việc yêu cầu ông M, bà P, chị Ánh H, anh L có nghĩa vụ liên đới trả số tiền đã nhận là 680.000.000 đồng (sáu trăm tám mươi triệu đồng) và bồi thường cọc là 650.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng) cho ông N trong trường hợp ông M, bà P, chị Ánh H, anh L không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Giấy chứng nhận QSDĐ thửa 74 hộ ông Lê Văn M đứng tên hiện ông N đang quản lý, không cầm cố cho ai và cũng không thực hiện bất cứ giao dịch nào. Ông N đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đồng ý với sơ đồ đo đạc ngày 17/4/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh K1. Hiện trạng diện tích đất tranh chấp không có gì thay đổi so với thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ. Ngoài ra, nguyên đơn không cung cấp tài liệu chứng cứ và không trình bày yêu cầu gì thêm.

2. Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Văn M trình bày

Trước đây ông M và bà P nhiều lần vay tiền bên ngoài tổ chức tín dụng để tiêu dùng và chữa bệnh nhưng do sức khỏe ông M giảm súc dẫn đến thu nhập giảm, không có khả năng trả tiền gốc vay và tiền lãi vay nên vào ngày 01/10/2022 ông M cùng vợ là bà P cùng thống nhất chuyển nhượng QSDĐ và căn nhà gắn liền thửa 74, tờ bản đồ số 25, diện tích 90,3m^2, tọa lạc tại ấp M, xã M, tỉnh Đồng Tháp cho ông N giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Ông M và bà P đã nhận số tiền 680.000.000 đồng (sáu trăm tám mươi triệu đồng). Ông M và bà P đã giao bản chính giấy chứng nhận QSDĐ do hộ ông Lê Văn M đứng tên cho ông N giữ để đi thực hiện thủ tục sang tên vào tháng 5 năm 2023 vì khi thỏa thuận chuyển nhượng ông N có cam kết sẽ lo thủ tục và mọi chi phí giấy tờ sang tên ông N chịu. Số tiền 320.000.000 đồng (ba trăm hai mươi triệu đồng) hai bên thỏa thuận ông N sẽ trả đủ cho hộ ông M bà P khi thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Kể từ khi thỏa thuận chuyển nhượng thì ông N đã quản lý giấy chứng nhận QSDĐ cho đến ngày nay. Thành viên hộ ông M gồm có ông M, bà P, chị Ánh H và anh L. Hiện tại chỉ có ông M và bà P ở trên đất, ngoài ông M và bà P thì không còn ai khác ở trên phần đất tranh chấp. Chị Ánh H và anh L có gia đình riêng, không ở chung nhà ông M mà ở nhà thuê trên địa bàn xã M. Do anh L bị tạm giam tại Trại tạm giam Công an tỉnh Đ nên phía gia đình ông M không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho phía ông N được mặc dù ông M và bà P mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 24 tháng 7 năm 2025 ông M và bà P có yêu cầu phản tố, ông M yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa 74, tờ bản đồ số 25, diện tích 90,3m^2, tọa lạc tại ấp M, xã M, tỉnh Đồng Tháp giữa ông Lê Văn M, bà Đặng Thị Thu P và ông Phạm Quốc N. Tại phiên tòa ông M rút yêu cầu phản tố, đối với yêu cầu khởi kiện của ông N thì ông M không đồng ý. Ông M không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và căn nhà gắn liền thửa đất số 74 cho ông N. Ông M không đồng ý đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 650.000.000 đồng. Ông M đồng ý cùng với bà P trả lại cho ông N số tiền đã nhận là 680.000.000 đồng (sáu trăm tám mươi triệu đồng). Ông M xác định ông Hữu T2 không có liên quan trong vụ án này, ông M không có tranh chấp hay yêu cầu đối với ông Hữu T2. Ngoài ra ông M không có yêu cầu hay trình bày gì khác.

3. Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Đặng Thị Thu P trình bày

Bà P thừa nhận bà cùng với ông M có thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ và căn nhà gắn liền thửa 74, tờ bản đồ số 25, diện tích 90,3m^2, tọa lạc tại ấp M, xã M, tỉnh Đồng Tháp cho ông N với giá 1.000.000.000 đồng, đã nhận của ông N tổng cộng 680.000.000 đồng. Tại phiên hòa giải ngày 26/3/2024 và văn bản ý kiến ngày 26/3/2024 bà P đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông N. Ngày 24 tháng 7 năm 2025 bà P và ông M có yêu cầu phản tố, bà P yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa 74, tờ bản đồ số 25, diện tích 90,3m^2, tọa lạc tại ấp M, xã M, tỉnh Đông Tháp giữa ông Lê Văn M, bà Đặng Thị Thu P và ông Phạm Quốc N. Bà P

xác định ông Hữu T2 không có liên quan trong vụ án này, bà P không có tranh chấp hay yêu cầu đối với ông Hữu T2. Bà P đề nghị xét xử vắng mặt bà, bà P thống nhất theo ý kiến của ông M. Ngoài ra bà P không có yêu cầu hay trình bày gì khác.

4. Anh Hồ Đăng K là người đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Hoàng L trình bày:

Năm 2013 hộ ông Lê Văn M được UBND huyện C giao một nền nhà trong Cụm dân cư Đông R, sau khi nhận đất ông M tiến hành xây cất nhà ở, anh L có đóng góp một phần chi phí xây dựng căn nhà hiện đang tranh chấp. Sau khi kết hôn thì anh L thuê nhà ở riêng nhưng vẫn thường xuyên đến nhà thăm ông M. Ngày 01/10/2022, ông M cùng bà P thỏa thuận vào tháng 5 năm 2023 sẽ chuyển nhượng cho ông N QSDĐ và căn nhà gắn liền thửa đất 74, tờ bản đồ số 25, diện tích 90,3m^2, tọa lạc tại khóm M, thị trấn M nay là xã M, tỉnh Đồng Tháp thì anh L không biết do vào ngày 24/11/2021 anh L bị tạm giam cho đến nay. Trong quá trình anh L bị tạm giam ông M có đến thăm, gặp anh L nhiều lần nhưng ông M không có trao đổi gì với anh về việc chuyển nhượng QSDĐ và căn nhà gắn liền thửa đất 74 cho ông N, do đó anh L hoàn toàn không biết cho đến khi Tòa án tống đạt thông báo thụ lý vụ án thì anh L mới biết. Từ trước đến nay anh L không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ ông N cũng như không tiêu dùng trong số tiền 680.000.000 đồng của ông N giao ông M và bà P. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của ông N thì anh L không đồng ý. Anh L1 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và căn nhà gắn liền thửa đất số 74. Anh L1 yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng QSDĐ và căn nhà gắn liền thửa 74, giữa ông Lê Văn M, bà Đặng Thị Thu P và ông Phạm Quốc N. Anh L1 không đồng ý có nghĩa vụ liên đới cùng với ông M, bà P, chị H trả cho ông N số tiền 680.000.000 đồng và bồi thường cọc 650.000.000 đồng theo yêu cầu của ông N. Ngoài ra, anh L1 không yêu cầu gì thêm.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Ánh H

Chị Lê Thị Ánh H yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa 74, tờ bản đồ số 25, diện tích 90,3m^2, tọa lạc tại khóm M, thị trấn M, huyện C, nay là xã M, tỉnh Đồng Tháp giữa ông Lê Văn M, bà Đặng Thị Thu P và ông Phạm Quốc N.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Lê Hoàng L trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N về việc ông N yêu cầu ông Lê Văn M, bà Đặng Thị Thu P, bà Lê Thị Ánh H, anh Lê Hoàng L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và căn nhà gắn liền thửa đất 74, tờ bản đồ số 25, diện tích 90,3m^2, tọa lạc tại ấp M, xã M, tỉnh Đồng Tháp. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N về việc ông N yêu cầu anh L có nghĩa vụ liên đới cùng với ông M, bà P, chị H trả lại cho ông N số tiền 680.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 650.000.000 đồng và đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và căn nhà gắn liền thửa đất 74, tờ bản đồ số 25, diện tích 90,3m^2 giữa ông N và ông M, bà P là vô hiệu.

Các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án:

Căn cước công dân của ông N (bản photo); Công văn cung cấp thông tin và trích lục bản đồ địa chính thửa đất 74 (bản chính); Biên nhận đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ ngày 01/10/2022 (bản chính); Biên nhận đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ ngày 20/01/2023 (bản photo); biên nhận ngày 01/3/2023 (chữ viết tay, mực màu xanh); Biên nhận nợ ngày 03/9/2023 (bản chính); Giấy chứng nhận QSDĐ thửa 74 (bản photo); Sổ hộ khẩu gia đình chủ hộ Lê Văn M (bản photo); Hợp đồng ủy quyền ngày 08/11/2023 (bản chính). Căn cước công dân của ông M (bản photo); Văn bản trình bày ý kiến ngày 26/3/2024 của ông M và bà P; Tờ tường trình ngày 26/3/2024 của ông Lê Văn M (bản viết tay trên giấy học sinh); Giấy bảo lãnh đề ngày 15/10/2021 (bản photo); Hợp đồng đặt cọc ngày 15/10/2021 (bản chính). Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/4/2024 và 26/4/2024; sơ đồ thửa đất tranh chấp (bản chính); biên bản định giá tài sản; Công văn số: 84/CATT ngày 22/4/2025 của Công an thị trấn M cung cấp thông tin cư trú hộ ông Lê Văn M; công văn số 3775/CN VPĐKĐĐHCL–CCTT ngày 22/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C về việc cung cấp thông tin hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ thửa 74.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Đồng Tháp phát biểu ý kiến

Về tố tụng: việc chấp hành thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa từ khi thụ lý vụ án đến tại thời điểm trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án, việc chấp hành thủ tục tố tụng tại phiên tòa của Hội đồng xét xử là bảo đảm đúng trình tự, thủ tục tố tụng dân sự, cũng như việc chấp hành các quy định về tố tụng dân sự và thực hiện các quyền, nghĩa vụ về tố tụng dân sự của các đương sự, người đại diện hợp pháp của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án được thực hiện đúng và đầy đủ, nên Viện kiểm sát không có ý kiến, kiến nghị gì.

Về việc giải quyết vụ án: theo nội dung phát biểu ngày 29/9/2025 của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật: Ông N khởi kiện yêu cầu ông M, bà P, chị H, anh L thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và căn nhà gắn liền thửa đất 74, tờ bản đồ số 25, diện tích 90,3m^2, tọa lạc tại ấp M, xã M, tỉnh Đồng Tháp. Ông N đồng ý thanh toán số tiền 320.000.000 đồng (ba trăm, hai mươi triệu đồng) cho ông M, bà P, chị H, anh L. Trường hợp ông M, bà P, chị H, anh L không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và căn nhà gắn liền thửa đất 74 thì ông N yêu cầu ông M, bà P, chị H, anh L có nghĩa vụ liên đới trả số tiền đã nhận là 680.000.000 đồng và bồi thường cọc là 650.000.000 đồng cho ông N. Bà P, chị H và anh L yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự là hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/10/2022 giữa ông Phạm Quốc N với ông Lê Văn M, bà Đặng Thị Thu P vô hiệu. Anh L1 không đồng ý có nghĩa vụ liên đới cùng ông M, bà P, chị H trả số tiền 680.000.000 đồng và bồi thường cọc 650.000.000 đồng cho ông N. Ngoài ra, các đương sự không ai có yêu cầu nào khác nên xác định quan hệ pháp luật là "*Tranh chấp dân sự - Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Việc tranh chấp giữa các đương sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Mặt khác, tài sản đang tranh chấp tọa lạc tại xã M, tỉnh Đồng Tháp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Tháp theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Anh Tú là đại diện theo ủy quyền của ông N có đơn xin vắng mặt, bà P có đơn xin vắng mặt, chị H đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Anh Khoa và luật sư Xuân H1 đề nghị xét xử vắng mặt phiên tòa ngày 29/9/2025. Do đó, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đồng thời, các đương sự cũng xác định trong vụ án này chỉ liên quan đến những đương sự có tên trên, không liên quan đến đương sự nào khác.

Các đương sự cũng đều thống nhất với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ sơ đồ đo đạc ngày 17/5/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh K1. Từ thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đến nay thì phần đất đang tranh chấp không có thay đổi gì về hiện trạng.

Về nội dung tranh chấp:

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn: Ông N khởi kiện yêu cầu ông M, bà P, chị H, anh L1 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và căn nhà gắn liền thửa 74, tờ bản đồ số 25, diện tích 90,3m^2, được xác định trong phạm vi mốc M1-M2-M3-M4-M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 17/5/2024 của Trung tâm K1, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, tỉnh Đồng Tháp, ông N đồng ý thanh toán số tiền 320.000.000 đồng (ba trăm hai mươi triệu đồng) cho ông M, bà P, chị H, anh L1. Trường hợp ông M, bà P, chị H, anh L1 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì ông N yêu cầu ông M, bà P, chị H, anh L1 có nghĩa vụ liên đới trả số tiền đã nhận là 680.000.000 đồng (sáu trăm tám mươi triệu đồng) và bồi thường số tiền cọc là 650.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng).

Hội đồng xét xử nhận định: Xuất phát từ việc ông M và bà P nhiều lần vay tiền bên ngoài tổ chức tín dụng để tiêu dùng và chữa bệnh nhưng do sức khỏe ông M giảm súc do bệnh dẫn đến thu nhập giảm, không có khả năng trả tiền gốc và tiền lãi vay nên ông M và bà P cùng thống nhất chuyển nhượng cho ông N QSDĐ và căn nhà gắn liền thửa đất 74, tờ bản đồ số 25, diện tích 90,3m^2, tọa lạc tại ấp M, xã M, tỉnh Đồng Tháp do hộ ông Lê Văn M đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ với giá 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Vào ngày 01/10/2022 giữa ông N với ông M, bà P cùng thống nhất ký hợp đồng đặt cọc để thỏa thuận vào tháng 5 năm 2023 sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng, ông M đã giao Giấy

chứng nhận QSDĐ bản chính cho ông N quản lý (giữ) để các bên làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và hiện nay ông N vẫn còn giữ giấy. Ông M và bà P đều thừa nhận số tiền ông N đã giao tổng cộng 680.000.000 đồng. Ông N vẫn chưa nhận nhà đất, chưa quản lý sử dụng diện tích đất và căn nhà gắn liền với đất nhận chuyển nhượng. QSDĐ và căn nhà gắn liền thửa đất 74 vẫn do ông M, bà P quản lý, sử dụng, sinh sống trên đất từ khi thỏa thuận chuyển nhượng cho đến nay.

Về nguồn gốc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 25: Quyết định số 1152/QĐ-UBND ngày 02/4/2013 của UBND huyện C về việc giao QSDĐ trong Cụm dân dự Đông Rạch Miễu cho hộ ông Lê Văn M, cư ngụ khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Thửa 74 được cấp cho hộ gia đình theo diện hỗ trợ các hộ dân vùng ngập lũ mua trả chậm nền nhà, sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính thì ngày 13/4/2020 hộ ông Lê Văn M được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số phát hành CV 487971, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 08237. Hộ ông M được Sở T3 cấp lại giấy Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 17/6/2021. Công văn số 84 ngày 22/4/2025 của Công an thị trấn M, huyện C xác định thời điểm ngày 02/4/2013 và ngày 17/6/2021 thì thành viên hộ ông M gồm có ông M, bà P, chị Ánh H và anh L1. Việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ đang bị hạn chế chuyển nhượng là vi phạm điều cấm của pháp luật vì sau thời điểm QSDĐ bị hạn chế 10 năm không được chuyển nhượng các bên không tiến hành xác lập lại giao dịch chuyển nhượng mà chỉ lập biên nhận giao nhận tiền. Ông M và bà P thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng và cùng nhận số tiền 680.000.000 đồng của ông N, tuy nhiên không có tài liệu chứng cứ thể thành viên hộ sử dụng đất còn lại của hộ ông M là chị Ánh H và anh L1 thống nhất chuyển nhượng cũng như cam kết thực hiện chuyển nhượng QSDĐ và căn nhà gắn liền thửa đất 74 cho ông N. Do đó thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ và căn nhà gắn liền thửa đất 74 giữa ông N với ông M và bà P là không đảm bảo về chủ thể tham gia giao dịch. Biên nhận đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông M và bà P xác lập ngày 01/10/2022 chưa được công chứng, chứng thực theo quy định. Do đó, giao dịch dân sự về đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền thửa 74, tờ bản đồ số 25, diện tích 90,3m^2, tọa lạc tại ấp M, xã M, tỉnh Đồng Tháp giữa ông N với ông M và bà P xác lập ngày 01/10/2022 đã vi phạm quy định của pháp luật về hình thức và nội dung, là giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự. Do đó yêu cầu khởi kiện của ông N là chưa phù hợp theo quy định của pháp luật nên không có căn cứ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu.

Đồng thời phần đất và căn nhà gắn liền với đất đang tranh chấp phía ông M và bà P chưa giao cho ông N quản lý, sử dụng mà do phía ông M và bà P quản lý, sử dụng nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông M và bà P bị vô hiệu và theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự thì *"Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. 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"...*

Do hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự và lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu là do lỗi của cả hai bên, phía ông N có một phần lỗi và ông M bà P có lỗi một phần. Hơn nữa, hợp đồng mua bán chuyển nhượng giữa ông N với ông M bà P vô hiệu như đã viện dẫn nêu trên nên việc ông M bà P có nghĩa vụ liên đới trả lại số tiền đã nhận của ông N là 680.000.000 đồng, không có cơ sở phạt cọc theo yêu cầu của ông N.

Về nghĩa vụ liên đới của chị H và anh L1 cùng với ông M và bà P trả số tiền 680.000.000 đồng, xét thấy chị H và anh L1 có gia đình riêng, không sống chung nhà với ông M và bà P, không tham gia lao động sản xuất phát triển kinh tế chung cũng như không sinh hoạt, chi tiêu chung trong số tiền 680.000.000 đồng mà ông M, bà P đã nhận từ ông N. Do đó không có căn cứ buộc chị H và anh L1 có nghĩa vụ liên đới cùng với ông M và bà P trả cho ông N số tiền 680.000.000 đồng.

Ông N không có yêu cầu bồi thường thiệt hại, tuy nhiên từ thời điểm các bên thỏa thuận là "qua tháng 4 năm 2023" sẽ tiến hành công chứng giao dịch chuyển nhượng, tuy nhiên các bên đã không thực hiện được do chị H, anh L1 không đồng ý ký tên. Tính từ ngày 01/5/2023 các bên không ký kết hợp đồng, tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng để thực hiện sang tên theo quy định thì ông M và bà P phải hoàn trả số tiền đã nhận là 680.000.000 đồng cho ông N do việc chuyển nhượng không thực hiện được. Tính từ thời điểm 01/5/2023 cho đến nay (ngày xét xử sơ thẩm) ông M và bà P thừa nhận vẫn chưa trả lại cho N số tiền 680.000.000 đồng là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông N, do đó buộc ông M và bà P phải chịu tiền lãi chậm thanh toán theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với số tiền 680.000.000 đồng tính từ ngày 02/5/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm. Đồng thời ông N phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 74 cho hộ ông Lê Văn M.

[5] Tại phiên tòa, ông M xin rút yêu cầu phản tố, đây là sự tự nguyện của ông M, do đó Hội đồng xét xử, không xem xét yêu cầu của ông.

[6] Đối với yêu cầu độc lập của chị Ánh H có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 74, tờ bản đồ số 25, diện tích 90,3m^2, tọa lạc tại ấp M, xã M, tỉnh Đồng Tháp giữa ông Phạm Quốc N với ông Lê Văn M, bà Đặng Thị Thu P. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập hợp lệ, tuy nhiên chị Ánh H vắng mặt không lý do, nên Hội đồng xét xử không xem xét đối với yêu cầu của chị Ánh H.

[7] Trong quá trình giải quyết vụ án anh L1 có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 74, tờ bản đồ số 25, diện tích 90,3m^2, tọa lạc tại ấp M, xã M, tỉnh Đồng Tháp giữa ông Phạm Quốc N với ông Lê Văn M, bà Đặng Thị Thu P. Căn cứ yêu cầu là QSDĐ thửa 74 là của hộ ông Lê Văn M, do việc ông M và bà P thỏa thuận chuyển nhượng và nhận tiền của ông N khi anh L1 là thành viên hộ sử dụng đất chưa thống nhất, anh L1 không nhận tiền và không tiêu dùng, không thụ hưởng đối với số tiền 680.000.000 đồng mà ông M và bà P nhận của ông N. Do đó anh L1 không đồng ý chuyển nhượng QSDĐ thửa 74 cho

ông N, không đồng ý có nghĩa vụ liên đới trả số tiền 680.000.000 đồng (sáu trăm tám mươi triệu đồng) và bồi thường số tiền cọc là 650.000.000 đồng (Sáu trăm, năm mươi triệu đồng) theo yêu cầu của ông N là có căn cứ để chấp nhận.

[8] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh L1 yêu cầu Tòa án triệu tập ông Nguyễn Hữu T2 và đưa ông Nguyễn Hữu T2 vào tham gia vụ kiện với tư cách người có nghĩa vụ liên quan. Hội đồng xét xử xét thấy: tại phiên tòa ông M thừa nhận trước đây ông M có vay tiền của ông T2 và đưa giấy CNQSDĐ thửa 74 cho ông T2 giữ theo hợp đồng bảo lãnh để đảm bảo khoản tiền vay. Ông M đã trả tiền vay và lãi vay cho ông Hữu T2, đã lấy lại giấy chứng nhận QSDĐ. Do đó hợp đồng vay tiền giữa ông M với ông T2 đã chấm dứt, ông M không còn nợ tiền ông T2 và ông T2 cũng không còn giữ giấy chứng nhận QSDĐ nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ của ông T2 trong vụ án này. Do đó Hội đồng xét xử không triệu tập ông Hữu T2 và không đưa ông Nguyễn Hữu T2 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền và nghĩa vụ liên quan.

Ngoài các tài liệu chứng cứ đã nộp thì tại phiên tòa các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác. Ngoài ra cũng không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ và cũng không yêu cầu hay trình bày gì thêm.

[9] Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh L1 đề nghị Hội đồng xét xử đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của anh L1, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N về việc ông N yêu cầu anh L1 tiếp tục thực hiện HĐCNQSDĐ và căn nhà gắn liền thửa đất 74, yêu cầu anh L1 có nghĩa vụ liên đới cùng với ông M, bà P, chị H trả lại số tiền 680.000.000 đồng đã nhận và bồi thường 650.000.000 đồng. Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh L1 là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Xét quan điểm của Đại diện viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông N, chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của anh L1, đình chỉ yêu cầu của ông M và chị Ánh H.

[11] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chổ và định giá tài sản tổng cộng là 5.295.000 đồng. Ông N phải chịu 2.647.500 đồng, ông M và bà P liên đới chịu 2.647.500 đồng.

[12] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng, án phí, lệ phí Tòa án thì ông Lê Văn M, bà Đặng Thị Thu P phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Sung vào công quỹ nhà nước số tiền tạm ứng án phí mà chị Ánh H đã nộp. Ông Phạm Quốc N thuộc trường hợp được miễm nộp tạm ứng án phí và án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 45 và Điều 236 Luật Đất đai 2024, các Điều 116, 117, 119, 122, 131, 212, 328, 468, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 26, điểm c, khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 165 và Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Quốc N.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của anh Lê Hoàng L.

- Tuyên bố giao dịch dân sự là hợp đồng đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền thửa đất 74, tờ bản đồ số 25, diện tích 90,3m^2, tọa lạc tại ấp M, xã M, tỉnh Đồng Tháp ngày 01/10/2022 giữa ông Phạm Quốc N với ông Lê Văn M, bà Đặng Thị Thu P vô hiệu.

- Buộc ông Lê Văn M và bà Đặng Thị Thu P có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Phạm Quốc N số tiền 680.000.000 đồng và tiền lãi là 164.131.507 đồng, tổng cộng 844.121.507 đồng *(tám trăm bốn mươi bốn triệu, một trăm hai mươi mốt nghìn năm trăm lẻ bảy đồng).*

Kể từ ngày Quyết định (Bản án) có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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.

- Buộc ông Phạm Quốc N có nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở T3 số DC 391171 cấp ngày 17/6/2021 đối với thửa đất 74, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, nay là xã M, tỉnh Đồng Tháp cho hộ ông Lê Văn M.

- Đình chỉ không xem xét giải quyết yêu cầu của ông Lê Văn M, bà Đặng Thị Thu P, chị Lê Thị Ánh H.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/5/2024; sơ đồ đo đạc ngày 17/5/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh K1).

Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký, điều chỉnh phần đất mình được sử dụng theo quy định của pháp luật.

**** Về chi phí tố tụng:*** Chi phí xem xét, thẩm định tại chổ và định giá tài sản tổng cộng là 5.295.000 đồng (đã nộp và chi xong). Ông Phạm Quốc N phải chịu 2.647.500 đồng. Ông Lê Văn M và bà Đặng Thị Thu P có nghĩa vụ liên đới chịu 2.647.500 đồng. Do ông N đã nộp tạm ứng trước nên thu của ông M và bà P để trả lại cho ông N.

* ***Về án phí dân sự sơ thẩm:***

- Ông Phạm Quốc N là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí và án phí.

- Ông Lê Văn M và bà Đặng Thị Thu P phải chịu 37.324.000 đồng (ba mươi bảy triệu, ba trăm hai mươi bốn nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng

được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000952, ngày 29 tháng 7 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp, ông M và bà P còn phải nộp thêm 37.024.000 đồng (ba mươi bảy triệu, không trăm hai mươi bốn nghìn đồng)

- Anh Lê Hoàng L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000942 ngày 29 tháng 7 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

- Sung vào công quỹ nhà nước 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí mà chị Lê Thị Ánh H đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000957 ngày 29 tháng 7 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

- Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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:
- Các đương sự;
- VKSND khu vực 9 - Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Tòa án ND tỉnh Đồng Tháp;
- Lưu: HSVA (Q).

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

Phan Thị Nhã Quyên