TÒA ÁN NHÂN DÂN KVA THÀNH PHỐCẦN THƠ	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - H phúc**

Bản án số: 121/2025/DS-ST
Ngày: 17 - 9 - 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 KVA - CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Ngọc Diễm

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phan Tấn Lạc

2. Bà Võ Thị Kim Son

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Trần Võ Tường Vy, Thư ký Tòa án nhân dân KVA – Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân KVA - Cần Thơ tham gia phiên toà:* Ông Nguyễn Minh Khang - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân KVA – Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 85/2025/TLST - DS ngày 21 tháng 3 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 395/2025/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Lê Thị Bích H, sinh năm 1971

Địa chỉ: Số ABC/DE/F THĐ, phường AN, quận NK, thành phố Cần Thơ.(Số ABC/DE/FTHĐ, phường AN, thành phố Cần Thơ).

Là nguyên đơn

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Nguyễn Ngọc H1, sinh năm 1989 (Có mặt);

2. Đoàn Lê Hạ V, sinh năm 2000 (Có mặt);

Địa chỉ: BXY CZ, khu vực TT, phường PT, quận CR, thành phố Cần Thơ (nay là BXY CZ, khu vực TT, phường HP, thành phố Cần Thơ).

3. Lê Ngân K, sinh năm 1995 (vắng mặt)

Địa chỉ: QTU/J LH1, xã LH, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp (nay là QTU/J LH1, xã HL, tỉnh Đồng Tháp).

- *Bị đơn*:

+ Ông Trần Minh T, sinh năm 1992 (có mặt)

Địa chỉ thường trú: Ấp TH, xã TT, huyện TL, thành phố Cần Thơ (Nay là ấp TH, xã TL, thành phố Cần Thơ).

Địa chỉ hiện naytrọ NL2, KDCNL, phường HP, thành phốCần Thơ.

+ Bà Nguyễn Thị Yến X, sinh năm 1995 (vắng mặt)

Địa chỉ thường trú: Số 108 Giồng Ông Xồm, xã Tân H2o, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre (nay là Số 108 Giồng Ông Xồm, xã Tân H2o, tỉnh Vĩnh Long)

Địa chỉ hiện nay: Nhà trọ NLA, KDCNL, phường HP, thành phố Cần Thơ.

(Bà Nguyễn Thị Yến X ủy quyền cho ông Trần Minh T tham gia tố tụng – văn bản ủy quyền ngày 28/8/2025)

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Yến X:* Luật sư Đoàn Văn Đ – Công ty Luật TNHH MTV Văn Đ;

Địa chỉ: Số MN/KL/R đường PNH, khu vực S, phường AT, quận BT, thành phố Cần Thơ (nay là số 9/20/2 đường PNH, phường BT, thành phố Cần Thơ).

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

+ Ông Trần Văn D, sinh năm 1964 (có mặt)

+ Bà Phạm Thị H2, sinh năm 1964 (vắng mặt)

+ Ông Trần Minh T1, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp TH, xã TT, huyện TL, thành phố Cần Thơ (Nay là ấp TH, xã TL, thành phố Cần Thơ).

+ Văn phòng công chứng CLP(vắng mặt)

Địa chỉ: Số GHK đường LB, khu vực YH, Phường LB (nay là Phường CR), thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày: Vào ngày 03/01/2024 ông T và vợ là Nguyễn Thị Yến X ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Bích H. Đất chuyển nhượng tại thửa 1XXX, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.767,8m^2 (đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại ấp TH, xã TT, huyện TL, thành phố Cần Thơ (Nay là ấp TH, xã TL, thành phố Cần Thơ). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM XYZ....., số vào sổ CN..... do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện TL cấp ngày 26/12/2023. Giá chuyển nhượng 1.800.000.000 đồng. Bà H đã giao đủ tiền cho ông T và bà X theo biên nhận lập ngày 03/01/2024 (cùng ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng). Bên cạnh đó, ông T, bà X, ông D, bà H2 và ông T1 cam kết sẽ di dời bàn giao nhà, đất cho bà H sau khi hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, sau đó ông T xin cho thêm thời gian để xử lý công việc và bàn giao tài sản. Ông T đã nhiều lần sai hẹn, cho đến nay vẫn chưa thực hiện việc bàn giao tài sản nhà và đất cho bà H. Nay bà H yêu cầu ông T và bà X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời yêu cầu ông D, bà H2 và ông T1 di dời ra khỏi căn nhà trên thửa đất 1XXX nêu trên.

Bị đơn ông Trần Minh T trình bày: Vào ngày 03/01/2024 ông và vợ là Nguyễn Thị Yến X có vay của bà Lê Thị Bích H số tiền 1.800.000.000 Đồng, lãi suất 15%/tháng, thời hạn vay 30 ngày. Ban đầu ông dự kiến sau khi vay được số tiền tại ngân hàng sẽ trả cho bà H, tuy nhiên không làm thủ tục vay được nên đến ngày 16/8/2024 viết giấy nhận nợ số tiền 1.554.000.000 Đồng, đó là số tiền lãi phát sinh. Trước khi thực hiện việc vay tiền thì vào ngày 29/12/2023 bà H có yêu cầu gia đình ông ký vào văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà thì mới đồng ý cho vay tiền. Vào ngày vợ chồng ông nhận tiền vay (03/01/2024) thì đồng thời có làm hợp đồng chuyển nhượng có công chứng tại văn phòng công chứng CTLP. Sau khi vay tiền của bà H thì ông không vay được tiền Ngân Hàng nên không có khả năng thanh toán nợ lãi. Do đó, bà H khởi kiện vợ chồng ông ra Tòa. Nay ông xác định giao dịch giữa vợ chồng ông với bà H thực tế là giao dịch vay tài sản, không phải giao dịch chuyển nhượng. Tuy nhiên, nếu bà H đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì vợ chồng ông đồng ý chuyển nhượng cho bà H theo giá thị trường.

Trường hợp bà H không đồng ý nhận chuyển nhượng theo giá thị trường thì ông yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với bà H. Vợ chồng ông đồng ý trả bà H số tiền vay 1.800.000.000 đồng và lãi suất phát sinh tương ứng 20%/năm tính từ ngày 03/01/2024 đến nay. đồng thời, yêu cầu chỉnh lý lại sang tên ông đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 1XXX nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn D trình bày: Ông không biết rõ giao dịch giữa con ông là T với bà H là giao dịch gì. Ông cũng không nhớ ngày tháng năm nào, T và bà H có yêu cầu ông ký vào văn bản cam kết, ông không đọc nội dung và chỉ biết đó là cam kết sẽ trả số nợ do T vay 1.800.000.000 đồng và lãi suất khoảng 1.000.000.000 đồng, nếu không có khả năng trả phải tháo dỡ nhà giao đất. Nay bà H yêu cầu giao đất trừ nợ ông không đồng ý vì lãi suất bà H tính quá cao. Đồng thời, giá trị nhà đất ông đang quản lý cao hơn số tiền con ông vay. Đất ông cho con là T đứng tên nhưng căn nhà trên đất thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông, không phải là tài sản của vợ chồng T. Trừ khi bà H và ông thống nhất giá chuyển nhượng thì ông mới đồng ý chuyển nhượng để trừ nợ cho T. Yêu cầu bà H xem xét giảm mức lãi suất do quá cao.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng CLP có văn bản trình bày: Việc thực hiện yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh T, bà Nguyễn Thị Yến X với bà Lê Thị Bích H đã thực hiện theo trình tự và thủ tục của pháp luật, phù hợp với ý chí, nguyện vọng của các bên, không trái đạo đức xã hội. Đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật, đồngthời người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng CLP xin vắng mặt trong suốt quá trình từ khi thụ lý cho đến khi giải quyết xong.

Tại phiên tòa các đương sự trình bày:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Thực tế bị đơn chỉ vay tiền của nguyên đơn chứ không chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên đơn cung cấp biên nhận của số tiền 1.800.000.000 đồng nhưng nội dung không thể hiện là "nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Nếu thực tế có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng các bên đã đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chuyển tên. Thế nhưng,

cho đến nay nguyên đơn mới khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, điều này cho thấy thực tế không có giao dịch chuyển nhượng. Hơn nữa, tại thời điểm chuyển nhượng, nguyên đơn không yêu cầu ông D, bà H2 và ông T1 viết văn bản thể hiện ý chí chuyển nhượng căn nhà trên đất. Điều này cho thấy, văn bản cam kết chỉ là việc nguyên đơn buộc những người này ký tên đảm bảo khoản nợ vay của ông T và bà X. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là giả cách để che giấu hợp đồng vay tài sản giữa ông T và bà X.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ nguyên đơn giao nộp gồm có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bản cam kết của những người đang sinh sống tại căn nhà trên đất và biên nhận về việc nhận số tiền 1.800.000.000 Đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng theo quy định pháp luật, tài sản đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng hợp pháp nên phù hợp nội dung và hình thức. Số tiền chuyển nhượng được thanh toán ngay sau khi ký hợp đồng ngày 03/1/2024 là phù hợp nên hợp đồng phát sinh hiệu lực. Do đó yêu cầu bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ lien quan phải giao tài sản cho nguyên đơn. Trước đây nguyên đơn có cho bị đơn thời hạn 30 ngày để di dời nhưng quá thời gian nên buộc di dời giao đất. Đối với yêu cầu phản tố, bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả cách, đồng thời có cung cấp biên nhận mượn tiền 03/1/2024 thể hiện có nhận 1.800.000.000 Đồng. Biên nhận mượn tiền là bản photo không đủ cơ sở chứng minh. Mặc khác, hai biên nhận hoàn toàn khác, tiêu đề khác, bị đơn không bị ép buộc hay đe dọa để ký cùng lúc 2 biên nhận. Không có cơ sở để liên kết 02 biên nhận này chung nên yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Đối với các tin nhắn bị đơn cung cấp với người có tên "cô H đầu tiền" cũng không có cơ sở dùng làm chứng cứ về mặt hình thức. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng sau khi ký hợp đồngchuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã không đến ngay cơ quan có thẩm quyền tiến hành thủ tục chuyển tên chứng tỏ hợp đồng giả cách là quá chủ quan. Pháp luật không nghiêm cấm sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng mà không tiến hành ngay thủ tục chuyển tên.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến và đề nghị:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội Đồngxét xử, thư ký: Thẩm phán, Hội Đồngxét xử, thư ký đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa.

Việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ các quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Về nội dung: căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 95 khoản 1 Điều 147, Điều 262 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 124, 131 Bộ Luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí toà án. Đề nghị Hội Đồngxét xử bác yêu cầu khởi kiện *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*của nguyên đơn Lê Thị Bích H, chấp nhận đơn yêu phản tố của bị đơn của ông Trần Minh T.

+ Tuyên bố vô hiệu Hợp Đồngchuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 11, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng CLP công chứng ngày 03/01/2024, chuyển nhượng diện tích đất 1.767,8m^2 thuộc thửa 1XXX, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp TH, xã TT, huyện TL, thành phố Cần Thơ;

+ Buộc bị đơn Trần Minh T, Nguyễn Thị Yến X trả bà Lê Thị Bích H số tiền 1.800.000.000 Đồngvà lãi suất 20%/năm từ ngày 03/01/2024 đến nay.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Bà Lê Thị Bích H yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn Trần Minh T trú tại ấp TH xã TT, huyện TL, thành phố Cần Thơ (nay là ấp TH xã TL, thành phố Cần Thơ). Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện TL (nay là Tòa án nhân dân KVA – Cần Thơ).

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu ông T, bà X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời, buộc ông D, bà H2 và ông T1 thực hiện cam kết đề ngày 29/12/2023: Căn cứ biên nhận cùng ngày 03/01/2024 (ngày lập hợp đồngchuyển nhượng) thể hiện ông T và bà X có nhận của bà H số tiền 1.800.000.000 Đồng. Căn cứ các đoạn tin nhắn do ông T trao đổi với người được lưu tên "cô H – Đầu tiền". Đối chiếu số tài khoản được người tên "cô H – Đầu tiền" gửi cho ông T để ông T chuyển tiền lãi với sao kê do Ngân Hàng cung cấp, đủ căn cứ xác định là số tài khoản của bà Lê Thị Bích H và người nhắn tin trao đổi với ông T chính là nguyên đơn. Như vậy, có căn cứ sau khi nhận số tiền 1.800.000.000 Đồng, ông T nhiều lần chuyển tiền lãi cho bà H. Như vậy, có căn cứ xác định ông T thực tế có vay của bà H của số tiền 1.800.000.000 Đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng ông T và bà X có giao dịch vay bà H số tiền 1.800.000.000 đồng cùng ngày 03/01/2024. Tuy nhiên, đây là giao dịch khác song song với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải là một. Số tiền của giao dịch chuyển nhượng được thể hiện trong "Biên nhận" đề ngày 03/01/2024 mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa. Nguyên đơn xác định biên nhận này được lập ngay sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng và thực hiện việc giao tiền. Ông T xác định, ngay sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng, ông có nhận tiền nhưng viết và ký "Biên nhận mượn tiền". Sau đó bà H cho rằng làm mất biên nhận nên đã yêu cầu ông viết lại "Biên nhận", là chứng cứ mà bà H cung cấp cho Tòa. Cả 2 đều được ghi ngày 03/01/2024. Tuy nhiên, biên nhận là viết sau, thay thế biên nhận mượn tiền bà H cho rằng làm mất. Căn cứ thông tin trao đổi qua tin nhắn giữa bà H và ông T, thể hiện ở đoạn tin nhắn ngày 08/8/2024, bà H yêu cầu ông T viết và gửi '"Biên nhận" cho bà. Sau khi viết, ông T có chụp hình ảnh gửi cho bà H xem trước, bà H đồng ý nên ông T đã giao "Biên nhận" này cho bà H. Điều này chứng tỏ lời trình bày của ông T là có căn cứ, "Biên nhận" không được lập cùng ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng mà do bà H yêu cầu ông T viết sau ngày chuyển nhượng 07 tháng. Có căn cứ vào ngày 03/01/2024 ông T và bà X chỉ viết "Biên nhận mượn nợ" sau khi nhận số tiền 1.800.000.000 Đồng. Bên cạnh đó, trong tất cả các đoạn tin nhắn trao đổi, bà H

thường xuyên đề cập đến vấn đề nếu không nhận được tiền từ ông T, bà sẽ nộp thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên bà. Tất cả những điều trên cho thấy, hợp đồng chuyển nhượng thật sự chỉ là biện pháp đảm bảo cho số tiền mà bà H cho ông T vay.

Điều này còn được chứng minh tại văn bản cam kết ngày 29/12/2023, có nội dung " *Nếu trong thời gian 30 ngày như đã cam kết nêu trên mà bên A không đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng lại thửa đất số 1XXX này thì bên A cam kết sẽ di dời ra khỏi nhà đất nếu trên, trao trả toàn bộ diện tích đất và căn nhà cho bên B được toàn quyền và không có bất kỳ tranh chấp hay khiếu nại gì về sau. Bên A cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu không thực hiện theo đúng thỏa thuận nêu trên…".*

Trong khi văn bản cam kết được ký vào ngày 29/12/2023, hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 03/01/2024, mà trong biên bản cam kết lại đề cấp đến việc trong thời hạn 30 ngày kể từ ký văn bản này (29/12/2023) nếu bên B không đủ tiền để nhận chuyển nhượng lại thửa đất 1XXX này thì sẽ cam kết di dời ra khỏi nhà đất nếu trên. Điều này cho thấy lời trình bày của ông Trần Văn D là có căn cứ, văn bản cam kết bản chất là cam kết thực hiện nghĩa vụ trả nợ do ông T vay của bà H. Bởi vì ngày 29/12/2023 chưa thực hiện công chứng giao dịch chuyển nhượng và chưa có phát sinh khoản tiền nào nhưng bản cam kết lại ràng buộc điều kiện nêu trên là không phù hợp. Mặc khác, khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, ông D, bà H2 và ông T1 cũng không được yêu cầu đến văn phòng công chứng thể hiện ý chí của mình về việc định đoạt tài sản là căn nhà.

Từ những căn cứ nêu trên, có đủ căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà X với bà H là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản giữa ông T, bà X với bà H. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà X với bà H vô hiệu. Hội đồng xét xử không đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

[3] Xét yêu cầu phản tố của ông T: Như nhận định nêu trên, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà X với bà H vô hiệu. Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự *"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". Hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu là các bên phải hoàn lại cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 124 BLDS thì "*giao dịch bị che giấu không vô hiệu"*, tức là giao dịch vay tài sản không vô hiệu. Ông T đồng ý thực hiện nghĩa vụ đối với giao dịch vay tài sản với bà H, đồng ý trả số tiền gốc 1.800.000.000 Đồng và lãi phát sinh 20%/năm tính từ ngày 03/01/2024 cho đến nay. Sự tự nguyện của ông T (cũng là người đại diện theo ủy quyền của bà X) phù hợp với quy định pháp luật và không ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn nên được chấp nhận.

Lãi suất từ ngày 03/01/2024 đến ngày 17/9/2025 = 1 năm 08 tháng 14 ngày x 20 %/ năm (1,67%/tháng) = 614.000.000 Đồng. Tổng số tiền ông T và bà X phải trả cho bà H là 2.414.000.000 Đồng.

[4] Đối với số tiền lãi ông T chuyển cho bà H 55.000.000 đồng. Tại phiên tòa, ông T không yêu cầu đối trừ nên Hội đồng xét xử không đối trừ.

[5] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định, hiện nay bà H đang quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 124965, số vào sổ CN..... do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện TL cấp cho ông Trần Minh T ngày 26/12/2023 thửa 1XXX tờ bản đồ số 7, diện tích 1.767,8m^2, tọa lạc tại ấp TH, xã TT, huyện TL, thành phố Cần Thơ (nay là ấp TH, xã TL, thành phốCần Thơ). Bị đơn thay đổi một phần yêu cầu phản tố, yêu cầu bà H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của bị đơn.

[4] Về chi phí thẩm định, xem xét tại chỗ, đo đạc và định giá: do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Bà H đã nộp và chi hết 6.000.000 Đồng.

[5] Về án phí: Bà Lê Thị Bích H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 300.000 Đồng. Ông T và bà X phải chịu án phí đối với nghĩa vụ thanh toán số tiền 1.800.000.000 đồng và lãi suất.

[6]. Những phân tích, nhận định và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với tài liệu chứng cứ cũng như phân tích, đánh giá của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 124; Điều 131, khoản 2 Điều 149, Điều 429; Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Bích H. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Minh T.

Vô hiệu Hợp Đồngchuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 11, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng CLP công chứng ngày 03/01/2024, chuyển nhượng diện tích đất 1.767,8m^2 thuộc thửa 1XXX, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp TH, xã TT, huyện TL, thành phố Cần Thơ.

2. Buộc bà Lê Thị Bích H giao trả cho ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Yến X giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 124965, số vào sổ CN..... do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện TL cấp cho ông Trần Minh T ngày 26/12/2023 thửa 1XXX tờ bản đồ số 7, diện tích 1.767,8m^2, tọa lạc tại ấp TH, xã TT, huyện TL, thành phốCần Thơ (nay là ấp TH, xã TL, thành phốCần Thơ

3. Buộc ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Yến X trả cho bà Lê Thị Bích H số tiền 2.414.000.000 Đồng. (Hai tỷ bốn trăm mười bốn triệu Đồng).

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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Về chi phí thẩm định, xem xét tại chỗ, đo đạc và định giá: Bà Nguyễn Lê Thị Bích H phải chịu, bà H đã nộp và chi hết 6.000.000 Đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Bà Lê Thị Bích H phải nộp 300.000 Đồng(đối với yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận). Bà H đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng tại biên lai thu tiền số 0004827 ngày 19/3/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện TL (nay là Phòng thi hành án dân sự KVA – Cần Thơ) được chuyển thu án phí.

5.2. Ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Yến X phải nộp 80.280.000 đồng tại Phòng thi hành án dân sự KVA – Cần Thơ.

Trường hợp bản án 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 và 9 luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Đương sự;
- TAND TPCT;
- VKSND KVA- Cần Thơ;
- Phòng THADS KVA- Cần Thơ;
- Lưu: HS; VT-TA.

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

Đỗ Ngọc Diễm