

Bản án số: 335/2025/DS-ST

Ngày: 05-12-2025

*V/v “Tranh chấp yêu cầu
hủy hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”, “Tranh
chấp yêu cầu công nhận hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất” và “Yêu cầu giải
quyết hậu quả của hủy giao
dịch dân sự”.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 – TN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Bích Vân**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Đỗ Trung Tín**.

2. Ông **Nguyễn Văn Bình**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Đỗ Cao Cường** - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 12 – TN.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 12 – TN tham gia phiên tòa:
Ông **Nguyễn Trường Giang** – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 12 – TN xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 438/2024/TLST-DS ngày 28 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, “Tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và “Yêu cầu giải quyết hậu quả của hủy giao dịch dân sự” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 341/2025/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị **ĐTKN**, sinh năm 1984; Địa chỉ: Số 50/4, đường TQ, phường TQ, quận TP, TP.HCM (nay là Số 50/4, đường TQ, phường PTH, TP.HCM).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị **HTMQ**, sinh năm 2002;

Địa chỉ: ấp TrA, xã TrĐ, thị xã Hòa Thành, tỉnh TN (nay là khu phố TrA, phường Long Hoa, tỉnh TN) (Theo Hợp đồng ủy quyền số 4233, quyền số 22/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/8/2024 tại V. phòng Công chứng NTĐ) (Có mặt).

2. *Bị đơn*: Anh **VTV**, sinh năm 1976; Địa chỉ: Số 93, khu phố 2, phường 2, thành phố TN, tỉnh TN (nay là Số 93, khu phố 16, phường T.Ni, tỉnh TN) (Vắng mặt).

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

- Anh **NCV**, sinh năm 1984; Địa chỉ: ấp Ttr, xã TĐ, huyện CT, tỉnh TN (nay là ấp Ttr, phường TĐ, tỉnh TN).

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Công V.: Chị **ĐTXT**, sinh năm 2002; Địa chỉ: khu phố NT, phường NS, thành phố TN, tỉnh TN (nay là khu phố NT, phường Bình Minh, tỉnh TN) (Theo Hợp đồng ủy quyền số 3733, quyền số 19/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/8/2024 tại V. phòng Công chứng NTĐ) (Có mặt).

- **Văn phòng Công chứng DKH**; Địa chỉ: Số 460, đường 30/4, khu phố 5, phường T.Ni, tỉnh TN; Người đại diện theo pháp luật: Bà **DKH**, chức vụ: Trưởng V. phòng (Có đơn xin vắng mặt).

- **Thi hành án dân sự tỉnh TN**; Địa chỉ: Số 266A, Tỉnh lộ 827A, ấp BN, xã BT, phường TA, tỉnh TN; Người đại diện theo pháp luật: Ông **BPH**, chức vụ: Trưởng THADS; Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Lê Thị Thu Th.** – Chấp hành viên trung cấp, chức vụ: Phó trưởng phòng THADS Khu vực 10 – TN (Có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong Đơn khởi kiện ngày 23/9/2024, Bản tự khai ngày 26/8/2025 của nguyên đơn chị **ĐTKN** và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án. Cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị **Huỳnh Thị Mỹ Q.** trình bày:

Căn cứ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 44/2024/QĐST-DS ngày 22/04/2024 của Tòa án nhân thành phố TN, tỉnh TN (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 10 – TN), Quyết định Thi hành án theo yêu cầu số 347/QĐ0-CCTHADS ngày 24/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh TN (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 10 – TN), Quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số 128/QĐ-CCTHADS ngày 04/05/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh TN (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 10 – TN). Thì, anh

V.u có trách nhiệm trả cho chị Nh.số tiền nợ tổng cộng 870.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi có quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự thì anh V.u không thi hành các quyết định nêu trên mà tiến hành tẩu tán tài sản thể hiện qua việc bán phần đất cho anh Nguyễn Công V., là thửa đất số 328, tờ bản đồ số 07, diện tích 550,4 m², tọa lạc tại ấp TT, xã HT, thị xã TB, tỉnh TN (nay là ấp TT, xã HT, tỉnh TN), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH316987, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh TN (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh TN) cấp ngày 13/09/2022 cho anh V.u) (theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2300, quyền số 04/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/4/2024 tại V. phòng Công chứng DKH).

Chị Nh.cho rằng hành vi của anh V.u chuyển nhượng đất cho anh V., là hành vi tẩu tán tài sản nhằm mục đích không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho chị Nh.bởi các lý do sau: Một, việc chuyển nhượng đất được thực hiện sau khi Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật là hành vi cố ý thực hiện việc tẩu tán tài sản. Hai, anh V.u chuyển nhượng đất cho anh V. sau khi có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật mà không dùng tiền chuyển nhượng để trả nợ cho chị Nh.thì tài sản đó vẫn bị kê biên để thi hành án theo quy định tại Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao. Vì vậy, nay chị Nh.yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2300, quyền số 04/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/4/2024 tại V. phòng Công chứng DKH, giữa bên chuyển nhượng là anh V.u, bên nhận chuyển nhượng là anh V., đối với thửa đất số 328, tờ bản đồ số 07, diện tích 550,4 m², tọa lạc tại ấp TT, xã HT, tỉnh TN (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH316987, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh TN (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh TN) cấp ngày 13/09/2022 cho anh V.u).

Chị Q. thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/9/2025, kết quả định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 295/2025/386/CT-SAG ngày 27/10/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá SAG và kết quả trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính ngày 16/9/2025 của Chi nhánh V. phòng đăng ký đất đai Khu vực TB, tỉnh TN.

- Bị đơn anh VTV đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt, không tham gia các buổi làm việc, phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và

hòa giải, xét xử. Việc vắng mặt không có lý do và không trình bày ý kiến, xem như anh VTV từ bỏ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình.

- Tại Đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 03/3/2025, Biên bản lấy lời khai ngày 15/8/2025. Cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của anh NCV là chị ĐTXT trình bày:

Ngày 15/8/2023, anh V.u làm hợp đồng ủy quyền cho anh V. thửa đất số 328, tờ bản đồ số 7, diện tích 550,4m², tọa lạc tại ấp TT, xã HT, thị xã TB, tỉnh TN (nay là ấp TT, xã HT, tỉnh TN). Ngày 24/4/2024, hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng ủy quyền, anh V.u ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho anh V. thửa đất nêu trên với giá 300.000.000 đồng. Ngoài ra, anh V. còn nhận chuyển nhượng của anh V.u 03 thửa đất khác, giá chuyển nhượng tổng cộng là 1.100.000.000 đồng, trong đó giá chuyển nhượng của thửa 328 là 300.000.000 đồng cùng ngày 24/4/2024. Anh V. đã thanh toán xong cho anh V.u số tiền 1.100.000.000 đồng và anh V.u có ký giấy nhận tiền của anh V. tại Giấy nhận tiền ngày 15/8/2023. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, anh V. không biết anh V.u phải thi hành án cho chị Nhàn, anh V.u cam kết quyền sử dụng đất không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo cho việc thi hành án nên anh V. mới đồng ý nhận chuyển nhượng. Hiện tại anh V. đang sử dụng thửa đất 328 nêu trên và đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH316987, số cấp GCN CS12325, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh TN (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh TN) cấp ngày 13/9/2022 cho anh V.u. Nay anh V. không đồng ý yêu cầu khởi kiện của chị Nhàn. Ngày 13/8/2025, anh V. có yêu cầu độc lập, yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2300, quyền số 04/2024 TP/CC-SCC/HĐGD giữa anh V.u và anh V. được công chứng tại V. phòng Công chứng DKH ngày 24/4/2024, là có hiệu lực pháp luật và được lưu thông.

Ngày 31/10/2025, anh V. có yêu cầu độc lập bổ sung, cụ thể: Trong trường hợp, Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì anh V. yêu cầu anh V.u trả số tiền đã nhận chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Đồng thời, anh V. yêu cầu tính tiền lãi với lãi suất 10%/năm, tính từ ngày 15/8/2023 cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án, tạm tính tiền lãi là 69.720.000 đồng. Như vậy, tổng cộng tiền gốc và lãi mà anh V. yêu cầu anh V.u trả là 300.000.000 đồng + 69.720.000 đồng = 369.720.000 đồng.

Chị Th.thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/9/2025, kết quả định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 295/2025/386/CT-SAG ngày 27/10/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá SAG và kết quả trích đo chính lý

bản đồ địa chính ngày 16/9/2025 của Chi nhánh V. phòng đăng ký đất đai Khu vực TB, tỉnh TN.

- *Tại V. bản ngày 13/02/2025 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan V. phòng Công chứng DKH trình bày:* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2300, quyền số 04/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/4/2024 tại V. phòng Công chứng DKH giữa bên A là anh V.u và bên B là anh V.. Là, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Công chứng năm 2014 và pháp luật có liên quan. Do vậy, V. phòng Công chứng DKH yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, không có ý kiến gì.

- *Tại V. bản ngày 01/12/2025 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Thi hành án dân sự tỉnh TN do người đại diện hợp pháp là bà Lê Thị Thu Th.trình bày:* Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh TN (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 10 – TN) tổ chức thi hành Quyết định số 44/2024/QĐST-DS ngày 22/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh TN (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 10 – TN). Ngày 24/4/2024, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh TN (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 10 – TN) ban hành Quyết định thi hành án số 347/QĐ-CCTHADS buộc anh V.u có nghĩa vụ trả cho chị Nh.số tiền 870.000.000 đồng và lãi chậm thi hành án.

Cùng ngày 24/4/2024, anh V.u thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng cho anh V., địa chỉ ấp TT, xã HT, thị xã TB, tỉnh TN (nay là ấp TT, xã HT, tỉnh TN) (việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng sau ngày có quyết định của Tòa án giải quyết vụ nợ tiền của chị Nhàn) đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa 328, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp TT, xã HT, thị xã TB, tỉnh TN.

Ngày 04/5/2024, Chấp hành viên ban hành Quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số 128/QĐ-CCTHADS đối với quyền sử dụng đất thửa 328, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp TT, xã HT, thị xã TB, tỉnh TN.

Kết quả thi hành án: Đến nay, anh V.u chưa thi hành được khoản tiền nào cho chị Nhàn. Đồng thời, do việc chuyển nhượng phát sinh sau khi có bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật của Tòa án đối với anh V.u phải có nghĩa vụ trả nợ cho chị Nhàn. Vì vậy, để đảm bảo quyền, nghĩa vụ của các bên theo quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án xét xử theo quy định nhằm đảm bảo quyền và nghĩa vụ của các đương sự.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 12 – TN phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc thụ lý vụ án, xác minh thu thập tài liệu chứng cứ, việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và các thủ tục tố tụng khác; Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng quy định các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm vụ án; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng bị đơn anh V.u vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 70 và 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ các Điều 117, 124, 131, 423, 463, 466, 468, 500, 501, 502, 503 và 562 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nh. “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bị đơn anh V.u và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh V..

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2300, quyển số 04/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/4/2024 tại V. phòng Công chứng DKH, giữa anh V.u và anh V. đối với phần đất thuộc thửa 328, tờ bản đồ 7, diện tích 550,4m², tọa lạc tại ấp TT, xã HT, thị xã Trảng Bàng, tỉnh TN.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của anh V. “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và “Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu” giữa anh V.u và anh V. đối với hợp đồng trên.

Buộc anh V.u có nghĩa vụ thanh toán cho anh V. số tiền nhận chuyển nhượng đất là 300.000.000 đồng và lãi suất theo quy định.

Buộc anh V. có nghĩa vụ trả lại cho anh V.u bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 316987, cấp ngày 13/9/2022 cho anh V.u.

-Về án phí: Đương sự phải chịu án phí 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền thụ lý vụ án: Nguyên đơn chị Nh.khởi kiện đối với bị đơn anh V.u, có nơi cư trú hiện nay tại số 93, khu phố 16, phường T.Ni, tỉnh TN. Vụ án có đối tượng tranh chấp phát sinh từ hợp đồng, nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi hợp đồng được thực hiện giải quyết, đồng thời, nơi hợp đồng được thực hiện cũng là nơi có bất động sản. Do vậy, Tòa án nhân dân Khu vực 12 – TN thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp Người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025.

[2] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn chị Nh.vắng mặt nhưng người đại diện theo ủy quyền của chị Nh.là chị Q. có mặt; Bị đơn anh V.u đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa xét xử vụ án nhưng anh V.u vắng mặt không có lý do; Người đại diện theo ủy quyền của anh V. là chị Th.có mặt; Người đại diện hợp pháp của V. phòng Công chứng DKH và Thi hành án dân sự tỉnh TN vắng mặt và đều có đơn xin vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự vừa nêu là đúng theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2300, quyền số 04/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/4/2024 tại V. phòng Công chứng DKH giữa bên A là anh V.u và bên B là anh V.. Anh V. có yêu cầu độc lập, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trường hợp hủy hợp đồng thì yêu cầu xử lý hậu quả của hủy giao dịch dân sự. Do vậy, quan hệ tranh chấp được xác định là “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, “Tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và “Yêu cầu giải quyết hậu quả của hủy giao dịch dân sự” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Nội dung vụ án:

[4.1] Về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Căn cứ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 44/2024/QĐST-DS ngày 22/04/2024 của Tòa án nhân thành phố TN, tỉnh TN (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 10 – TN), thì anh V.u có trách nhiệm trả cho chị Nh.số tiền nợ tổng cộng 870.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi có quyết định công nhận sự thỏa thuận của

các đương sự, anh V.u không thi hành các quyết định nêu trên, đến nay chưa trả được cho chị Nh.khoản tiền nào.

Ngày 24/4/2024, anh V.u ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh V. quyền sử dụng đất thửa 328, tờ bản đồ số 7, diện tích 550,4m², tọa lạc tại ấp TT, xã HT, thị xã Trảng Bàng, tỉnh TN (nay là ấp TT, xã HT, tỉnh TN). Hợp đồng được công chứng tại V. phòng Công chứng DKH, số công chứng 2300, quyển số 04/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/4/2024. Giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 300.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, anh V. cung cấp Biên nhận số tiền 1.100.000.000 đồng ngày 15/8/2023 (là số tiền nhận chuyển nhượng nhiều thửa đất của anh V.u, trong đó có số tiền 300.000.000 đồng nhận chuyển nhượng thửa đất 328 nêu trên).

Ngày 04/5/2024, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh TN (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 10 – TN) ban hành Quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số 128/QĐ-CCTHADS đối với quyền sử dụng đất thửa 328, tờ bản đồ số 7, diện tích 550,4m², tọa lạc tại ấp TT, xã HT, thị xã TB, tỉnh TN (nay là ấp TT, xã HT, tỉnh TN).

Xét thấy, anh V.u chuyển nhượng cho anh V. quyền sử dụng đất nêu trên khi chưa thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho chị Nh.đã được Tòa án xác định bằng bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật và anh V.u không dùng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất để trả nợ cho chị Nh.là hành vi tẩu tán tài sản, vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và tính đến thời điểm hiện tại, anh V.u chưa thanh toán khoản tiền nào cho chị Nhàn. Bên cạnh đó, quyền sử dụng đất nêu trên đã bị tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản theo Quyết định số 128/QĐ-CCTHADS đối với quyền sử dụng đất thửa 328, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp TT, xã HT, thị xã TB, tỉnh TN, để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án. Do đó, căn cứ các Điều 117, 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vi phạm các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nh.đối với anh V.u là phù hợp với quy định pháp luật.

[4.2] Về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh V.: Ngày 15/8/2023, anh V. và anh V.u ký kết hợp đồng ủy quyền số công chứng 3919, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/8/2023 tại V. phòng

Công chứng DKH. Theo đó, anh V.u ủy quyền cho anh V. toàn quyền quyết định đối với thửa đất 328, tờ bản đồ số 7, diện tích 550,4m², tọa lạc tại ấp TT, xã HT, thị xã TB, tỉnh TN (nay là ấp TT, xã HT, tỉnh TN). Đến ngày 24/4/2024, anh V. và anh V.u ký kết văn bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng ủy quyền, số công chứng 2298, quyền số 04/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/4/2024 tại V. phòng Công chứng DKH. Cùng ngày 24/4/2024, anh V. và anh V.u tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 2300, quyền số 04/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại V. phòng Công chứng DKH.

Hội đồng xét xử, xét thấy: Theo anh V. trình bày ngày 15/8/2023, anh V. nhận chuyển nhượng của anh V.u tổng cộng 03 thửa đất, với tổng giá trị 1.100.000.000 đồng, trong đó giá trị của thửa đất 328 là 300.000.000 đồng, anh V. giao đủ số tiền 1.100.000.000 đồng cho anh V.u nhưng lại ký kết hợp đồng ủy quyền, không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, trong cùng 01 ngày 24/4/2024, anh V. và anh V.u ký kết văn bản chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 15/8/2023 và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ sau 02 ngày quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 44/2024/QĐST-DS ngày 22/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh TN (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 10 – TN) được ban hành. Ngoài ra, kể từ ngày 15/8/2023, đến ngày 24/4/2024 và đến hiện tại, anh V. không phải là người quản lý, sử dụng thửa đất 328 nêu trên (bút lục 145 – 146). Bên cạnh đó, ngày 04/5/2024, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh TN ban hành Quyết định số 128/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản tại thửa 328. Ngày 29/7/2024, Chi nhánh V. phòng đăng ký đất đai Khu vực TB có văn bản số 310/HDHS-CNTrB thông báo cho anh V. biết thửa đất 328 tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của anh V.u. Do vậy, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/4/2024 của anh V. là không có cơ sở chấp nhận theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4.3] *Về giải quyết hậu quả pháp lý của hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:* Căn cứ Điều 123, Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, 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. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi

thường.

Trong quá trình giải quyết vụ án, anh V. cung cấp chứng cứ là Giấy giao nhận số tiền 1.100.000.000 đồng ngày 15/8/2023 (bút lục 115) nhưng không chứng minh được số tiền này là số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên của anh V.u. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu tính tiền lãi từ ngày 15/8/2023, mà phải tính từ ngày phát sinh nghĩa vụ được hai bên ký kết tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 24/4/2024 đến ngày 05/12/2025, là 19 tháng 11 ngày. Ngoài ra, anh V. yêu cầu tính tiền lãi với lãi suất 10%/năm là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Như vậy, tiền lãi = 300.000.000 đồng x 10%/năm x 19 tháng 11 ngày = 48.417.000 đồng. Riêng đối với yêu cầu tính tiền lãi từ ngày 15/8/2023 đến ngày 24/4/2024 không được chấp nhận là 08 tháng 09 ngày, với số tiền 300.000.000 đồng x 10%/năm x 08 tháng 09 ngày = 20.750.000 đồng.

Anh V. có nghĩa vụ trả lại cho anh V.u bản chính giấy chứng nhận thửa đất 328, tờ bản đồ số 7, diện tích 550,4m², tọa lạc tại ấp TT, xã HT, tỉnh TN.

[4.4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử, xét thấy: Có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nhân, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh V. và chỉ chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả của hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh V. đối với anh V.u. Là, phù hợp với quy định tại các Điều 117, 123, 124, 131, 423, 466, 468, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013.

[4.5] Bị đơn anh V.u đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để giải quyết vụ án nhưng anh V.u không nộp cho Tòa án văn bản về ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Anh V.u không giao nộp bất kỳ tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình mà không có lý do chính đáng. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo quy định của pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 600.000 đồng, chi phí đo vẽ là 1.013.000 đồng, chi phí định giá tài sản tranh chấp 8.800.000 đồng, chi phí tố tụng khác là 40.000 đồng, tổng cộng là 10.453.000 đồng. Căn cứ Điều 157, 158 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, anh V.u có nghĩa vụ chịu toàn bộ chi

phí tố tụng này. Đồng thời, do chị Nh.đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng. Do vậy, anh V.u có nghĩa vụ thanh toán lại cho chị Nh.số tiền 10.453.000 đồng.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14: Chị Nh.không phải chịu án phí, được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp; Anh V.u phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và án phí có giá ngạch về nghĩa vụ tài sản phải trả cho anh V., là 17.421.000 đồng. Tổng cộng là 17.721.000 đồng; Anh V. phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền lãi không được chấp nhận, là 1.037.500 đồng. Tổng cộng là 1.337.500 đồng.

[7] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 12 – TN là phù hợp với các tình tiết, chứng cứ và nội dung của vụ án nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 117, 123, 124, 131, 423, 463, 466, 468, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 và 188 của Luật Đất đai 2013; Điều 27 của 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị ĐTKNđối với bị đơn anh VTV về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh NCVđối với bị đơn anh VTV về việc “Tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2300, quyển số 04/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/4/2024 tại V. phòng Công chứng DKH giữa bên A là anh VTV và bên B là anh Nguyễn Công V..

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh NCVđối với bị đơn anh VTV về việc “Yêu cầu giải quyết hậu quả của hủy giao dịch dân sự”.

Buộc anh VTV có nghĩa vụ trả cho anh NCVsố tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và tiền lãi 48.417.000 đồng (Bốn mươi tám triệu bốn trăm mười bảy nghìn đồng). Tổng cộng tiền gốc và tiền lãi là 348.417.000 đồng (Ba trăm bốn

mười tám triệu bốn trăm mười bảy nghìn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu của anh NCV đối với anh VTV về việc tính tiền lãi từ ngày 15/8/2023 đến ngày 24/4/2024, với số tiền 20.750.000 đồng (Hai mươi triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Buộc anh NCV có nghĩa vụ trả cho anh VTV bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DH 316987, đối với thửa đất số 328, tờ bản đồ số 7, diện tích 550,4m², tọa lạc tại ấp TT, xã HT, thị xã TB, tỉnh TN (nay là ấp TT, xã HT, tỉnh TN), số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS12325, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh TN (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh TN) cấp ngày 13/9/2022 cho anh VTV.

4. Về chi phí tố tụng: Anh VTV nghĩa vụ trả lại cho chị ĐTKN số tiền 10.453.000 đồng (Mười triệu bốn trăm năm mươi ba nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị ĐTKN không phải chịu án phí, được hoàn trả tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0012050 ngày 27/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã TB, tỉnh TN (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12 – TN).

Anh VTV phải chịu 17.721.000 đồng (Mười bảy triệu bảy trăm hai mươi một nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Anh NCV phải chịu 1.337.500 đồng (Một triệu ba trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) anh NCV đã nộp theo Biên lai thu số 0002949 ngày 13/8/2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12 – TN và 9.243.000 đồng (Chín triệu hai trăm bốn mươi ba nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0010392 ngày 03/11/2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12 – TN. Hoàn trả cho anh NCV số tiền 8.205.500 đồng (Tám triệu hai trăm lẻ năm nghìn năm trăm đồng).

5. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh TN trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh TN trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trong trường hợp Quyết định 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, Điều 7, Điều 7a 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 tối cao;
- Vụ Giám đốc kiểm tra 1
- TAND tỉnh TN.
- Phòng GD,KT, TT và THA tỉnh TN;
- VKSND KV12-TN;
- Phòng THADS KV12-TN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Nguyễn Thị Bích Vân