

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 5 - VĨNH LONG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 67/2025/DS-ST

Ngày: 26-8-2025

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và đòi
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 - VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm My.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Hồ;
2. Ông Trần Văn Hưng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Hoa Hạ - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Trần Hiền Diệu - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 30/2025/TLST - DS ngày 22 tháng 01 năm 2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28A/2025/QĐXXST-DS, ngày 22 tháng 7 năm 2025 và quyết định hoãn phiên tòa số 55/2025/QĐST-DS ngày 07 tháng 8 năm 2025, giữa:

1. Nguyên đơn:

Bà Vương Thị H, sinh năm 1983; nơi cư trú: Thôn Đ, Đ, Đ, Đắc Nông (nay là Thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

+ Bà Trần Thị Ngọc Như Ý, sinh năm 1992;

Hộ khẩu thường trú: Số E, ấp A, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường A, tỉnh Vĩnh Long).

+ Bà Nguyễn Thanh T, sinh năm 2004;

Hộ khẩu thường trú: Ấp V, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp V, xã H, tỉnh Cà Mau).

Cùng địa chỉ liên hệ: Số C, ấp M, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường A, tỉnh Vĩnh Long).

2. Bị đơn:

Bà Nguyễn Thị Ngọc E, sinh năm 1990; nơi cư trú: Số C, ấp C, xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường S, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Ông Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1975; nơi cư trú: Số E, khu phố C, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long).

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

- Bà Trần Thị Ngọc C, sinh năm 1993; nơi cư trú: Số B, ấp P, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long).

- Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1963; nơi cư trú: Số C, ấp C, xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường S, tỉnh Vĩnh Long).

- Ông Ngô Văn H2, sinh năm 1980; nơi cư trú: Số C, ấp C, xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường S, tỉnh Vĩnh Long).

(Bà Ý, ông H1 có mặt; bà K, ông H2 có yêu cầu giải quyết vắng mặt; bà T, bà C vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Do có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất để kinh doanh (mua đi bán lại) và được bà Trần Thị Ngọc C giới thiệu nên bà H có đến xem phần đất thuộc thửa đất số 325, tờ bản đồ số 3, diện tích 277,7m² tọa lạc tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường S, tỉnh Vĩnh Long) do bà Nguyễn Thị Ngọc E đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi bàn bạc thỏa thuận giá xong bà H quyết định nhận chuyển nhượng phần đất này.

Ngày 01/4/2024, bà Trần Thị Ngọc C (là người được bà Nguyễn Thị Ngọc E ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền ngày 28/3/2024, số công chứng 1283,

quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C2) ký hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 325, giá nhận chuyển nhượng thể hiện trong hợp đồng là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Tuy nhiên, giá chuyển nhượng thực tế các bên thỏa thuận là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng). Việc chuyển nhượng được lập thành Hợp đồng và được công chứng tại Văn phòng C3 số công chứng 2168, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 01/4/2024.

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà H đã giao đủ tiền chuyển nhượng 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) cho bà C vào hai lần: ngày 01/4/2024 giao 200.000.000 đồng, ngày 23/4/2024 giao 100.000.000 đồng, hai bên có lập biên nhận tiền và bà C là người nhận tiền và ký tên vào biên nhận. Lúc bà H giao tiền nhận chuyển nhượng đất thì có mặt cả bà E và bà C nhưng do hợp đồng ủy quyền ngày 28/3/2024 ủy quyền cho bà C được trọn quyền thực hiện mọi vấn đề nên bà H mới không yêu cầu bà E ký tên vào biên nhận.

Hai bên thỏa thuận thời gian giao đất là ngày ký hợp đồng chuyển nhượng và phía bà C đã giao đất cho bà H.

Bà C và bà E cũng đã giao cho bà H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 325 để bà H làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nhưng bà H chưa đăng ký sang tên quyền sử dụng đất.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì cùng ngày 01/4/2024 phía bà H đã ký hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất lại cho bà C, thời hạn thuê là 12 tháng, tiền thuê là 7.000.000 đồng/tháng, hai bên có thỏa thuận miệng là nếu bà H có nhu cầu lấy lại đất cho thuê thì thông báo với bà C là được.

Thời điểm bà H nhận chuyển nhượng đất thì bà C dẫn bà H đến xem phần đất trống không có tài sản gì trên đất, kể bên phần đất thuộc thửa đất số 325. Trong quá trình cho thuê đất thì bà H không liên hệ được với bà C nên bà H đến phần đất mới biết là bà C chỉ cho bà H sai vị trí thửa đất, sau đó bà H đã đến gặp bà E yêu cầu giao đất thì bà E không đồng ý giao đất và nói không biết gì về việc chuyển nhượng này. Hiện nay trên phần đất tranh chấp có mẹ ruột và chồng của bà E đang sống trên đất, trên đất có ngôi nhà và tài sản trên đất của bà E. Thời điểm bà H nhận chuyển nhượng là chỉ nhận chuyển nhượng đất trống, không có tài sản trên đất.

Hiện tại bà H có nhu cầu sử dụng đất nên bà H đến yêu cầu bà E giao đất cho bà H nhưng bà E không đồng ý. Khi bà H yêu cầu bà E nếu không giao đất thì bà E và bà C phải trả tiền đã nhận chuyển nhượng cho bà H nhưng cả bà E và bà C đều không thực hiện.

Vì vậy bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Bà H yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc E phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2024 đối với phần đất có diện tích 277,7m² thuộc thửa đất số 325, tờ bản đồ số 3 (nay theo bản đồ chính quy kết quả đo đạc thực tế diện tích 278,3m² thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 20) tọa lạc tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường S, tỉnh Vĩnh Long) cho bà H, yêu cầu bà E phải giao phần đất đã chuyển nhượng để bà H quản lý, sử dụng và để bà H thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

Trường hợp bà E không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2024 thì bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2024, yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc E và bà Trần Thị Ngọc C có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà H số tiền nhận chuyển nhượng là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng), đồng thời bồi thường thiệt hại cho bà H khi hợp đồng bị hủy. Bà H yêu cầu xác định thiệt hại bằng chênh lệch giá đất khi nhận chuyển nhượng so với giá mà hội đồng định giá đã định, lỗi 100% của bên phía bà E và bà C.

Trường hợp Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng thì bà H đồng ý trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 277,7m² thuộc thửa đất số 325, tờ bản đồ số 3 cho bà E.

Tại phiên tòa, bà H thay đổi yêu cầu, cụ thể về yêu cầu xác định thiệt hại bằng chênh lệch giá đất khi nhận chuyển nhượng so với giá mà hội đồng định giá đã định, xác định lỗi 1/2 của mỗi bên, phía bà E và bà C chịu lỗi 1/2, phía bà H chịu lỗi 1/2.

Bà H đồng ý với kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, không yêu cầu gì khác.

Theo đơn phản tố, văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H thì bà E không đồng ý, vì bà E không biết bà H là ai, bà E cũng không có thực hiện bất cứ giao dịch nào với bà H.

Việc bà C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2024 đối với phần đất có diện tích 277,7m² thuộc thửa đất số 325, tờ bản đồ số 3 (nay theo bản đồ chính quy kết quả đo đạc thực tế diện tích 278,3m² thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 20) tọa lạc tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường S, tỉnh Vĩnh Long) cho bà H là có dấu hiệu lừa đảo chiếm đoạt

tài sản. Bởi lẽ, vào ngày 28/3/2024 bà E có nhu cầu vay tiền, nên có người giới thiệu cho bà E vay của bà C số tiền 20.000.000 đồng và bà C yêu cầu bà E ký hợp đồng ủy quyền, giao bản chính giấy chứng nhận cho bà C giữ làm tin. Sau đó bà E thấy mình bị gạt nên đã khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền vào ngày 28/3/2024 giữa bà E với bà C, đến ngày 23/9/2024 Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã ban hành Bản án số 185/2024/DS-ST tuyên hủy hợp đồng ủy quyền vào ngày 28/3/2024 giữa bà E với bà C, Bản án này đã có hiệu lực pháp luật.

Vì lẽ đó, bà E có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2024 đối với phần đất có diện tích 277,7m² thuộc thửa đất số 325, tờ bản đồ số 3 (nay theo bản đồ chính quy kết quả đo đạc thực tế diện tích 278,3m² thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 20) tọa lạc tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường S, tỉnh Vĩnh Long). Buộc bà H trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 325, tờ bản đồ số 3 cho bà E.

Bà E không đồng ý trả khoản tiền nào cho bà H, vì bà E không có giao dịch gì với bà H, bà E không có nhận khoản tiền chuyển nhượng nào của bà H, bà C cũng không có giao tiền đã chuyển nhượng từ bà H cho bà E. Tiền chuyển nhượng bà H trình bày là giao cho bà C ký nhận thì bà C có nghĩa vụ trả lại cho bà H.

Đối với Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/4/2024 giữa bà H với bà C thì hoàn toàn không đúng quy định do bà H chưa đăng ký đứng tên quyền sử dụng thì không có quyền cho thuê đất.

Hiện nay trên phần đất tranh chấp có mẹ ruột và chồng của bà E đang sống trên đất, trên đất có ngôi nhà và tài sản trên đất của bà E.

Bà E đồng ý với kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, không yêu cầu gì khác.

Tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K, ông Ngô Văn H2 trình bày: Bà K và ông H2 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc C vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và tại phiên tòa nên không có lời trình bày.

* Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Cụ thể:

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2024 đối với phần đất có diện tích 277,7m² thuộc thửa đất số 325, tờ bản đồ số 3 (nay theo bản đồ chính quy kết quả đo đạc thực tế diện tích 278,3m² thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 20) tọa lạc tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường S, tỉnh Vĩnh Long) là vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị Ngọc C có nghĩa vụ trả lại cho bà Vương Thị H số tiền là 300.000.000 đồng và lãi suất theo mức lãi suất ngân hàng N.

Ghi nhận bà Vương Thị H đồng ý trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc E bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc E đối với phần đất có diện tích 277,7m² thuộc thửa đất số 325, tờ bản đồ số 3 (nay theo bản đồ chính quy kết quả đo đạc thực tế diện tích 278,3m² thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 20) tọa lạc tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường S, tỉnh Vĩnh Long).

Về án phí tuyên theo quy định 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” được Tòa án xem xét giải quyết theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn có nơi cư trú tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường S, tỉnh Vĩnh Long) nên vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K, ông Ngô Văn H2 có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bà K, ông H2 là phù hợp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và phiên hòa giải nhưng bà C không có mặt và tại phiên tòa bà C vẫn vắng mặt. Căn cứ vào Điều 207, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà C là phù hợp.

[4] Về nội dung:

Nguyên đơn bà Vương Thị H khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc E phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2024 đối với phần đất có diện tích 277,7m² thuộc thửa đất số 325, tờ bản đồ số 3 (nay theo bản đồ chính quy kết quả đo đạc thực tế diện tích 278,3m² thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 20) tọa lạc tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường S, tỉnh Vĩnh Long) cho bà H, yêu cầu bà E phải giao phần đất đã chuyển nhượng để bà H quản lý, sử dụng và để bà H thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc E có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2024 đối với phần đất có diện tích 277,7m² thuộc thửa đất số 325, tờ bản đồ số 3 (nay theo bản đồ chính quy kết quả đo đạc thực tế diện tích 278,3m² thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 20) tọa lạc tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường S, tỉnh Vĩnh Long). Buộc bà H trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 325, tờ bản đồ số 3 cho bà E.

[4.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt: HĐCNQSDĐ) ngày 01/4/2024 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Ngọc E (do bà Trần Thị Ngọc C là người đại diện theo ủy quyền ký theo Hợp đồng ủy quyền ngày 28/3/2024, số công chứng 1283, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C2) với bên nhận chuyển nhượng là bà Vương Thị H. Xét thấy:

- Về hình thức: HĐCNQSDĐ giữa các bên được lập thành văn bản, được công chứng vào ngày 01/4/2024 tại Văn phòng C3, HĐCNQSDĐ giữa các bên đảm bảo đúng về mặt hình thức theo quy định.

- Về nội dung:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2024 do bà Trần Thị Ngọc C là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ngọc E ký theo Hợp đồng ủy quyền ngày 28/3/2024, số công chứng 1283, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C2. Xét Hợp đồng ủy quyền ngày 28/3/2024, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại Bản án số 185/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long), bản án đã có hiệu lực pháp luật có nội dung tuyên “Hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng 1283, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2024 giữa Nguyễn Thị Ngọc E với bà Trần Thị Ngọc C bị vô hiệu” do Hợp đồng ủy quyền này là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác, cụ thể là che giấu hợp đồng vay số tiền 20.000.000 đồng của bên cho vay là bà Trần Thị Ngọc C với bên vay là bà Nguyễn Thị Ngọc E nên hợp đồng ủy quyền ngày 28/3/2024 bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự.

Việc bà C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H trên cơ sở hợp đồng ủy quyền giữa bà C với bà E ngày 28/3/2024, trong khi hợp đồng ủy quyền này nhằm mục đích che giấu hợp đồng vay tiền, hợp đồng này để đảm bảo cho hợp đồng vay tiền, việc ký hợp đồng ủy quyền này không nhằm mục đích để bà C đại diện bà E trong việc ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 325. Do đó, hợp đồng ủy quyền này đã bị vô hiệu nên HĐCNQSDĐ ngày 01/4/2024 cũng vô hiệu.

Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án phía bà H cũng thừa nhận thời điểm bà C dẫn bà đến xem đất trước khi bà nhận chuyển nhượng đất thì thửa đất bà xem là một thửa đất trống, đến khi các bên phát sinh tranh chấp thì bà mới biết thửa đất bà đã xem và đồng ý nhận chuyển nhượng là thửa đất khác nằm liền ranh với thửa đất số 325, tờ bản đồ số 3 chứ không phải thửa đất số 325. Từ đó có cơ sở xác định ngay khi ký HĐ thì bà H đã có sự nhầm lẫn về đối tượng chuyển nhượng do bà C lừa dối.

Ngoài ra theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/4/2025, xác định trên đất tranh chấp có tài sản như sau:

Nhà chính: Kết cấu cột móng dầm bê tông, cốt thép, vách tường gạch, sơn nước, trần nhựa một phần, nền lát gạch ceramic và bê tông xi măng, mái lợp tole tráng kẽm. Nhà có diện tích 82,6m². Tỷ lệ chất lượng còn lại là 40%. Giá trị là 4.410.000 đồng/m² x 82,6m² x 40% = 145.706.400 đồng.

Nhà tiền chế (phía trước nhà chính): Khung cột, kèo thép, nền bê tông, xi măng, không trần, không vách, mái tole tráng kẽm. Nhà có diện tích 49,9m². Tỷ

lệ chất lượng còn lại là 60%. Giá trị là $1.056.000 \text{ đồng/m}^2 \times 49,9\text{m}^2 \times 60\% = 31.616.640 \text{ đồng}$.

Nhà phía sau (nhà tạm): Cột bê tông, nền xi măng, mái tole + fibrôximăng. Nhà có diện tích $31,4\text{m}^2$. Tỷ lệ chất lượng còn lại là 30%. Giá trị là $1.594.000 \text{ đồng/m}^2 \times 31,4\text{m}^2 \times 30\% = 15.015.480 \text{ đồng}$.

Nhà vệ sinh: Tường gạch (không sơn), mái tole tráng kẽm. Nhà có diện tích $3,8\text{m}^2$. Tỷ lệ chất lượng còn lại là 30%. Giá trị là $2.467.000 \text{ đồng/m}^2 \times 3,8\text{m}^2 \times 30\% = 2.812.380 \text{ đồng}$.

Giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp là: đất trồng cây lâu năm $3.000.000\text{đồng/m}^2 \times 178,3\text{m}^2 = 534.900.000 \text{ đồng}$, đất ở $5.000.000\text{đồng/m}^2 \times 100\text{m}^2 = 500.000.000 \text{ đồng}$.

Xét thời điểm các bên ký hợp đồng thì trên phần đất chuyển nhượng có nhà của bà E và hiện có bà Nguyễn Thị K (mẹ của bà E) và ông Ngô Văn H2 (chồng của bà E) sinh sống trên đất nhưng theo HĐCNQSDĐ mà các bên đã ký kết không đề cập gì đến ngôi nhà trên đất và chính bà H cũng xác định là khi nhận chuyển nhượng đất thì bà chỉ nhận chuyển nhượng đất trống, không có nhận chuyển nhượng tài sản trên đất. Hơn nữa giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất theo kết quả định giá $1.034.900.000 \text{ đồng}$ nhưng các bên chỉ thỏa thuận ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là $200.000.000 \text{ đồng}$ nhằm mục đích trốn thuế là trái quy định pháp luật. Như vậy, HĐCNQSDĐ ký kết ngày 01/4/2024 là vô hiệu ngay từ khi giao kết hợp đồng do HĐ có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2024 bị vô hiệu, do đó yêu cầu khởi kiện của bà H là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tuyên hủy HĐCNQSDĐ ngày 01/4/2024, nhưng như Hội đồng xét xử đã phân tích trên HĐCNQSDĐ ngày 01/4/2024 thuộc trường hợp hợp đồng bị vô hiệu theo quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng vô hiệu, mà không tuyên hủy hợp đồng.

[4.2] Xét hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

Căn cứ theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự, giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường. Hiện nay, phần đất tranh chấp vẫn do gia đình bà E quản lý, sử dụng, các bên chưa thực hiện việc giao đất nên không

buộc bà H có nghĩa vụ trả đất. Đối với số tiền chuyển nhượng đất, bà H cho rằng mặc dù giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng nhưng thực tế các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng và bà H đã giao cho bà C đầy đủ số tiền trên được thể hiện qua giấy giao nhận tiền ngày 01/4/2024 và biên nhận tiền ngày 23/4/2024 do bà Trần Thị Ngọc C1 ký nhận tiền. Quá trình giải quyết vụ án, bà C không có ý kiến phản bác gì đối với số tiền 300.000.000 đồng mà bà H đã giao cho bà C nên có căn cứ xác định bà C có nhận số tiền 300.000.000 đồng từ bà H.

Xét thấy bà C là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ngọc E ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H và cũng là người nhận số tiền 300.000.000 đồng từ bà H. Theo mục 1.1 khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng ủy quyền ngày 28/3/2024 giữa bên ủy quyền bà Nguyễn Thị Ngọc E (Bên A) với bên được ủy quyền bà Trần Thị Ngọc C (Bên B) có nội dung: “Bên B có các nghĩa vụ sau đây: Thực hiện công việc theo ủy quyền và báo cho Bên A về việc thực hiện công việc đó”. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã ban hành Thông báo v/v giao nộp tài liệu, chứng cứ số 04/TB-TA ngày 01/7/2025 để yêu cầu bà C cung cấp chứng cứ chứng minh về việc bà đã thông báo cho bà E biết việc vào ngày 01/4/2024 bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Vương Thị H phần đất có diện tích 277,7m² thuộc thửa đất số 325, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường S, tỉnh Vĩnh Long); chứng cứ chứng minh về việc bà C có nhận (nếu có thì cụ thể là nhận bao nhiêu tiền) hoặc không có nhận số tiền chuyển nhượng thửa đất số 325, tờ bản đồ số 3 nêu trên do bà Vương Thị H giao; chứng cứ chứng minh về việc bà C có giao số tiền đã chuyển nhượng thửa đất số 325, tờ bản đồ số 3 nêu trên cho bà Nguyễn Thị Ngọc E nhận. Nếu có giao thì cụ thể là giao bao nhiêu tiền cho bà E nhận” nhưng bà C không cung cấp tài liệu chứng cứ gì chứng minh cho Tòa án về việc này. Đồng thời bà H cũng không có chứng cứ chứng minh việc bà C và bà E cùng nhận tiền chuyển nhượng đất từ bà H, trong khi bà E không thừa nhận việc có chuyển nhượng đất cho bà H và bà E cho rằng bà cũng không biết gì về việc chuyển nhượng đất và tiền chuyển nhượng đất.

Do đó, Hội đồng xét xử chỉ có cơ sở buộc bà C có nghĩa vụ hoàn trả tiền chuyển nhượng đất cho bà H, yêu cầu của bà H về việc yêu cầu bà C và bà E có nghĩa vụ liên đới trả tiền cho bà H là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Xét yêu cầu của bà H về việc xác định lỗi 1/2 thuộc về các bên, Hội đồng xét xử xét thấy: Bên chuyển nhượng có lỗi là không thông báo cho bà H biết về hiện trạng trên đất có tài sản do gia đình

bà E đang sinh sống và thực tế hợp đồng ủy quyền giữa bà E với bà C ngày 28/3/2024 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền, bà E không ủy quyền cho bà C chuyển nhượng quyền sử dụng đất; còn bà H trước khi ký hợp đồng không xem xét kỹ về vị trí thửa đất và hiện trạng đất mà vẫn ký hợp đồng. Đồng thời theo HĐ thì bà H có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền, tuy nhiên từ ngày hai bên ký HĐ là ngày 01/4/2024 cho đến ngày 04/12/2024 bà H chưa làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất là vi phạm quy định của Luật đất đai. Do đó, việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu là lỗi của cả hai bên, mỗi bên phải chịu 1/2 lỗi. Do đó, yêu cầu của bà H về việc xác định lỗi 1/2 thuộc về các bên là có căn cứ nên được chấp nhận.

Khi hợp đồng vô hiệu cần phải xác định thiệt hại là tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất. Phần đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng theo hợp đồng là phần đất thuộc thửa đất số 325, tờ bản đồ số 3. Giá chuyển nhượng thực tế các bên thanh toán là 300.000.000 đồng. Tại biên bản định giá tài sản ngày 23/4/2025 xác định giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp là đất trồng cây lâu năm $3.000.000\text{đồng}/\text{m}^2 \times 178,3\text{m}^2 = 534.900.000\text{ đồng} + \text{đất ở } 5.000.000\text{đồng}/\text{m}^2 \times 100\text{m}^2 = 500.000.000\text{ đồng} = 1.034.900.000\text{ đồng}$. Phần chênh lệch giá đất theo giá thị trường và giá các bên chuyển nhượng là 734.900.000 đồng. Mỗi bên phải chịu thiệt hại là 367.450.000 đồng, nên cần buộc bà C phải bồi thường thiệt hại cho bà H là 367.450.000 đồng.

Như vậy tổng cộng số tiền bà C phải có nghĩa vụ trả cho bà H là 667.450.000 đồng (367.450.000 đồng + 300.000.000 đồng).

[4.3] Xét yêu cầu phản tố của bà E về việc yêu cầu bà H trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 113361, số vào sổ cấp GCN: CS11032 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc E vào ngày 07/7/2020 đối với phần đất có diện tích $277,7\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 325, tờ bản đồ số 3 (nay theo bản đồ chính quy kết quả đo đạc thực tế diện tích $278,3\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 20) tọa lạc tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường S, tỉnh Vĩnh Long). Như Hội đồng xét xử đã phân tích tại mục [4.1] có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2024 vô hiệu và bà H cũng xác định hiện nay bà H đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 325, tờ bản đồ số 3 nên cần buộc bà H trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà E.

[5] Đối với Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/4/2024 giữa bà H với bà C thì bà H và bà C sẽ tự thỏa thuận để giải quyết, không tranh chấp trong vụ án này, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xét đến.

Nếu trường hợp các bên có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[6] Về phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát như Hội đồng xét đã nhận định trên, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[7] Về chi phí tố tụng là 10.226.000 đồng. Bà H và bà C mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng này (bà H đã nộp đủ).

[8] Về án phí: Căn cứ theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí tòa án.

Bà H phải có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận là 300.000 đồng và án phí về việc yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận là 300.000 đồng.

Bà C phải có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch là 30.698.000 đồng (20.000.000 đồng + 267.450.000 đồng x 4%).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các điều 147, 157, 165, 207, 208, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 116, 117, 122, 124, 126, 131, 166, 385, 407, 408, 500, 501, 502, 503, 357, 468 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 26 của 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 Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vương Thị H.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc E.

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2024 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Ngọc E (do bà Trần Thị Ngọc C là người đại diện theo ủy quyền ký) với bên nhận chuyển nhượng là bà Vương Thị H đối với phần đất có diện tích 277,7m² thuộc thửa đất số 325, tờ bản đồ số 3 (nay theo bản đồ chính quy kết quả đo đạc thực tế diện tích 278,3m² thuộc thửa

đất số 74, tờ bản đồ số 20) tọa lạc tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường S, tỉnh Vĩnh Long) vô hiệu. (có hồ sơ đo đạc kèm theo)

2. Buộc bà Trần Thị Ngọc C có nghĩa vụ trả cho bà Vương Thị H số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) và tiền bồi thường thiệt hại là 367.450.000đ (ba trăm, sáu mươi bảy triệu, bốn trăm năm mươi nghìn đồng), tổng cộng là 667.450.000đ (sáu trăm, sáu mươi bảy triệu, bốn trăm năm mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và 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, 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.

3. Buộc bà Vương Thị H có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc E bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 113361, số vào sổ cấp GCN: CS11032 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc E vào ngày 07/7/2020 đối với phần đất có diện tích 277,7m² thuộc thửa đất số 325, tờ bản đồ số 3 (nay theo bản đồ chính quy kết quả đo đạc thực tế diện tích 278,3m² thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 20) tọa lạc tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường S, tỉnh Vĩnh Long).

Trong trường hợp bà Vương Thị H không thực hiện việc trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Ngọc E thì bà Nguyễn Thị Ngọc E có quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên theo quy định pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Trần Thị Ngọc C có nghĩa vụ trả cho bà Vương Thị H số tiền 5.113.000đ (năm triệu, một trăm mười ba nghìn đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Vương Thị H phải nộp án phí là 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà H đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005583 ngày 20/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 5 - Vĩnh Long). Bà H phải nộp tiếp tiền án phí là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

Bà Trần Thị Ngọc C phải có nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch là 30.698.000đ (ba mươi triệu, sáu trăm chín mươi tám nghìn đồng).

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc E số tiền tạm ứng án phí mà bà E đã nộp là 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011592 ngày 20/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 5 - Vĩnh Long).

6. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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, 7a, 7b và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND khu vực 5 - Vĩnh Long;
- THADS tỉnh V;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Diễm My