TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN T** **TỈNH TRÀ VINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 61/2025/DSST
Ngày: 20-6-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T, TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Dương Thị Mỹ Chấm**

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông **Nguyễn Tuấn Trung;**

Bà **Trang Thị Cẩm Nhuần**.

- Thư ký phiên tòa*:* Bà **Thạch Thị Minh Châu**- Thư ký Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa*:** Bà **Nguyễn Thị Hoàng Danh**, Kiểm sát viên.

Ngày 16 và ngày 20 tháng 6 năm 2025, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân huyện T xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 671/TLST–DS ngày 22-3-2023, về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại"*; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 106/2025/QĐXXST-DS, ngày 03-6-2025, giữa:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1964; Địa chỉ: Ấp OX, xã TN, huyện T, tỉnh Trà Vinh;

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Chị Nguyễn Ngọc Tr, sinh năm 1984; Địa chỉ: Số A, đường N, phường AK, quận NK, thành phố CT (có mặt); Anh Trần Thanh P, sinh năm 1997; Địa chỉ: Số A, đường N, phường AK, quận NK, thành phố CT (có đơn xin vắng mặt);

Bị đơn:

1. Bà Thạch Thị Sa N, sinh năm 1960; Địa chỉ: Ấp S, xã HH, huyện T, tỉnh Trà Vinh;

2. Ông Kim S2, sinh năm 1951; Địa chỉ: Ấp S, xã TH, huyện T, tỉnh Trà Vinh;

Người đại diện ủy quyền của bị đơn: Anh Thạch Trần Thế N2, sinh năm 1990; Địa chỉ: Khóm A, phường B, thành phố Tr, tỉnh Trà Vinh (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Kim Ron Th-Công ty luật TNHH Luật TV (Có đơn xin vắng mặt);

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1969; Địa chỉ: Ấp OX, xã TN, huyện T, tỉnh Trà Vinh (có đơn xin vắng mặt);

2. Văn phòng công chứng Võ Văn B; Địa chỉ: Khóm C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh (có đơn xin vắng mặt);

3. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh; Địa chỉ: Khóm D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh (có đơn xin vắng mặt);

Người phiên dịch: Ông Thạch Thia R1; Địa chỉ: Khóm C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh (có mặt);

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện trong quá trình giải quyết đại diện ủy quyền của nguyên đơn chị Nguyễn Ngọc Tr trình bày:

Ngày 04/8/2020 tại Văn phòng công chứng Võ Văn B, địa chỉ: Khóm C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh ông Nguyễn Văn Đ cùng với bà Thạch Thị Sa N có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Sa N đồng ý chuyển nhượng cho ông Đ diện tích 4.000m^2, thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại Ấp S, xã TH, huyện T, tỉnh Trà Vinh, giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng;

Đến ngày 24/12/2020, tại Văn phòng công chứng Võ Văn B, địa chỉ: Khóm C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh, ông Đ cùng với bà Thạch Thị Sa N có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Sa N đồng ý chuyển nhượng cho ông Đ 03 thửa đất số 279, 511, 510 gồm: (1) thửa đất số 279, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.750m^2, tạo lạc tại Ấp S, xã TH, huyện T, tỉnh Trà Vinh; (2) thửa đất số 511, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.554,1m^2, tọa lạc tại Ấp S, xã TH, huyện T, tỉnh Trà Vinh; (3) thửa đất số 510, tờ bản đồ số 8, diện tích 4.643,2m^2, tọa lạc tại Ấp S, xã TH, huyện T, tỉnh Trà Vinh, giá chuyển nhượng 03 thửa đất bằng 630.000.000 đồng;

Cùng ngày 24/12/2020 cũng tại tại Văn phòng công chứng Võ Văn B, địa chỉ Khóm C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh, ông Nguyễn Văn Đ cùng với bà Thạch Thị Sa N có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Sa N đồng ý chuyển nhượng cho ông Đ thửa đất số 379, diện tích 133,3m^2, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh, giá chuyển nhượng bằng 270.000.000 đồng.

Tổng cộng 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giá chuyển nhượng bằng 1.200.000.000 đồng, ông Đ đã giao đủ tiền cho bà N nhận, nhưng đến nay bà Sa N chưa giao đất cho ông Đ chưa sử dụng.

Quyền sử dụng đất mà bà Sa N chuyển nhượng cho ông Đ chỉ mang tên cá nhân bà Sa N nên một mình bà Sa N đủ Đ kiện thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ theo quy định, nên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên của ông Đ với bà Sa N là hợp pháp.

Giữa ông Đ với bà Sa N chỉ thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trên, số tiền 1.200.000.000 đồng ghi trong các hợp đồng là tiền chuyển nhượng đất ông Đ giao cho bà Sa N nhận, không phải là tiền vay cũng không có liên quan đến anh Kim S1 con bà Sa N, ông Đ cũng không có cho bà Sa N và ông Kim S2 vay khoản vay nào bằng 250.000.000 đồng như bà Sa N trình bày. Ông Đ khẳng định chỉ khởi kiện bà Sa N, ông Kim S2 liên quan đến 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, không khởi kiên nội dung nào khác và cũng không liên quan đến ai.

Lúc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Đ có giữ của bà Sa N 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa 78, 379, 510, 511, 279, ông Đ có liên hệ cơ quan chuyên môn làm thủ tục để được đứng tên các thửa đất trên, qua đo đạc thửa đất số 78, 511 có tranh chấp ranh đất với hộ liền kề, nên bà Sa N kêu ông Đ đưa lại 02 quyền sử dụng đất để bà làm đơn tranh chấp đất xong rồi tiếp tục làm thủ tục tách thửa đất cho ông Đ, ông Đ chỉ còn giữ của bà Sa N 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa 379, 510, 279, ông Đ đồng ý trả lại cho bà Sa N. Các quyền sử dụng đất ông Đ khởi kiện ông Đ đang giữ không có thế chấp cho người thứ 03 hay tổ chức cá nhân nào khác.

Trong quá trình giải quyết ông Đ có thay đổi nội dung khởi kiện thống nhất hủy 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, yêu cầu bà Sa N với ông Kim S2 trả cho ông Đ số tiền đã nhận chuyển nhượng đất bằng 1.200.000.000 đồng yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng theo giá trị đất đã được Tòa án định giá.

Ý kiến của anh Thạch Trần Thế N2 đại diện ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 04/8/2020 bà Sa N có vay của ông Nguyễn Văn Đ tiền vốn vay bằng 250.000.000 đồng, không có làm giấy tờ, sau đó ông Đ kêu bà Sa N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ đối với diện tích 4.000m^2, thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại Ấp S, xã TH, huyện T, tỉnh Trà Vinh, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Võ Văn B hợp đồng chuyển nhượng này là thay cho hợp đồng vay tài sản. Đối với số tiền vốn vay bà Sa N không nhớ lãi suất thỏa thuận là bao nhiêu %/tháng, bà Sa N có đóng lãi ở khoản vay này cho ông Đ bằng 40.000.000 đồng, đóng lãi không có làm giấy tờ.

Ngày 24/12/2020 ông Đ nói với bà Sa N diện tích ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 04/8/2020 không đủ số tiền ông Đ cho bà Sa N vay, nên hai bên tiếp tục lập thêm các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất cụ thể: (1) thửa đất số 279, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.750m^2, tọa lạc tại Ấp S, xã TH, huyện T, tỉnh Trà Vinh; (2) thửa đất số 511, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.554,1m^2, tọa lạc tại Ấp S, xã TH, huyện T, tỉnh Trà Vinh; (3) thửa đất số 510, tờ bản đồ số 8, diện tích 4.643,2m^2, tọa lạc tại Ấp S, xã TH, huyện T, tỉnh Trà Vinh, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Võ Văn B;

Cùng ngày 24/12/2020 cũng tại Văn phòng công chứng Võ Văn B, địa chỉ Khóm C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh, ông Đ kêu bà Thạch Thị Sa N và

ông Kim S2 ký thêm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ tại thửa đất số 379, diện tích 133,3m^2, tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại Khóm E, thị trấn T, tỉnh Trà Vinh, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Võ Văn B;

Thực tế bà Sa N không có nhận tiền chuyển nhượng đất của ông Đ theo 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bằng 1.200.000.000 đồng, bà Sa N chỉ nợ ông Đ số tiền vốn vay bằng 250.000.000 đồng như bà Sa N trình bày, số tiền còn lại là của anh Kim S1 con bà Sa N nợ vợ chồng ông Đ, bà Sa N không có chứng cứ chứng minh số tiền mà anh S1 nợ ông Đ, nhưng trong nội dung vi bằng được lập vào ngày 14/8/2023 bà Sa N cung cấp cho Tòa án được trích ra từ điện thoại của bà Sa N đã ghi âm cuộc nói chuyện của bà Sa N, ông Kim S2 với vợ chồng ông Đ (cụ thể được nêu tại trang 7 của vi bằng) nội dung này cũng thể hiện được giọng nói của vợ ông Đ nói có cho anh S1 con bà Sa N vay 1.000.000.000 đồng, cho nên lời trình bày của bà Sa N số tiền ông Đ khởi kiện có anh S1 nợ là đúng, hiện tại anh S1 không có mặt tại địa phương, cho nên khoản vay nào của anh S1 nợ ông Đ để sau này anh S1 trả cho ông Đ, bà Sa N và ông Kim S2 chỉ đồng ý trả cho ông Đ tiền vốn vay bằng 250.000.000 đồng.

Tài sản có trên các thửa đất mà bà Sa N đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đ là tài sản chung của vợ chồng bà Sa N với ông Kim S2 cùng tạo lập, không có tài sản sản của người thứ 03, những tài sản này do ông Kim S2 với bà Sa N đang quản lý, ông Kim S2 chỉ biết bà Sa N vay của ông Đ bằng 250.000.000 đồng, số tiền ghi trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng 1.200.000.000 đồng ông Kim S2 không biết và cũng không có nghe bà Sa N nói. Ông Kim S2 khẳng định bà Sa N ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đ là sai cho nên bà Sa N với ông ông Kim S2 có đơn phản tố yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Đại diện cho bà Sa N và ông Kim S2 yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 04/8/2020 tại thửa đất số 78, tờ bản đồ số 8, diện tích 4.000m^2, tọa lạc tại Ấp S, xã TH, huyện T, tỉnh Trà Vinh, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Võ Văn B.

2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 24/12/2020 tại các thửa đất, cụ thể: (1) thửa đất số 279, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.750m^2, tọa lạc tại Ấp S, xã TH, huyện T, tỉnh Trà Vinh; (2) thửa đất số 511, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.554,1m^2, tọa lạc tại Ấp S, xã TH, huyện T, tỉnh Trà Vinh; (3) thửa đất số 510, tờ bản đồ số 8, diện tích 4.643,2m^2, tọa lạc tại Ấp S, xã TH, huyện T, tỉnh Trà Vinh, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Võ Văn B;

3. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 24/12/2020 tại thửa đất số 379, diện tích 133,3m^2, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại Khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Võ Văn B.

4. Bà Sa N và ông ông Kim S2 đồng ý trả cho ông Nguyễn Văn Đ tiền vốn vay đã nhận bằng 250.000.000 đồng vào ngày 04/8/2020 và đồng ý trả lãi

suất cho ông Đ theo quy định 10%/năm, tính từ ngày 04/8/2020 đến ngày giải quyết xong vụ án, số tiền lãi bà Sa N đã đóng cho ông Đ bằng 40.000.000 đồng đề nghị cấn trừ lại. Còn yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà Sa N và ông Kim S2 không đồng ý.

5. Bà Sa N và ông Kim S2 không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ý kiến của Văn phòng công chứng Võ Văn B trình bày: Ngày 04/8/2020 ông Nguyễn Văn Đ với bà Thạch Thị Sa N có đến Văn phòng công chứng Võ Văn B để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 78, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại Ấp S, xã TH, trước sự chứng kiến của công chứng viên Võ Văn B.

Ngày 24/12/2020 ông Nguyễn Văn Đ với bà Thạch Thị Sa N có đến Văn phòng công chứng Võ Văn B để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 279, 511, 510, 379, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại Ấp S, xã TH, trước sự chứng kiến của công chứng viên Võ Văn B.

Nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự tự nguyện giao kết giữa kết bên. Giá giao kết khi chuyển nhượng đất do các bên thỏa thuận và có sự chứng kiến của công chứng viên Võ Văn B, toàn bộ nội dung là hợp pháp phù hợp với quy định của Luật Dân sự, Luật Công chứng và các văn bản có liên quan. Do đó các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đúng trình tự quy định và xin vắng mặt không tham gia.

Ý kiến của bà Nguyễn Thị M trình bày: Bà là vợ ông Đ, tiền ông Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Sa N là tài sản riêng của ông Đ, bà không có tranh chấp để cho ông Đ giải quyết.

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có cung cấp tài liệu, chứng cứ gồm: Đơn khởi kiện (Bản chính); hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 04/8/2020 và ngày 24/12/2020, Bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ trích lục thửa đất và đăng ký biến động; CCCD (photo); Bị đơn cung cấp vi bằng số 929/2023/VB-TPL ngày 14/8/2023; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có cung cấp chứng cứ;

Những vấn đề các bên đương sự thống nhất:

Ông Nguyễn Văn Đ với bà Thạch Thị Sa N và ông ông Kim S2 thống nhất hủy 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể:

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 04/8/2020 tại thửa đất số 78, tờ bản đồ số 8, diện tích 4.000m^2, tọa lạc tại Ấp S, xã TH, huyện T, tỉnh Trà Vinh, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Võ Văn B.

2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 24/12/2020, cụ thể: (1) thửa đất số 279, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.750m^2, tọa lạc tại Ấp S, xã TH, huyện T, tỉnh Trà Vinh (2) thửa đất số 511, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.554,1m^2, tọa lạc tại Ấp S, xã TH, huyện T, tỉnh Trà Vinh (3) thửa đất số 510, tờ bản đồ số 8, diện tích 4.643,2m^2, tọa lạc tại Ấp S, xã TH, huyện T, tỉnh Trà Vinh, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Võ Văn B;

3. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 24/12/2020 tại thửa đất 379 diện tích 133,3m^2, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại Khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Võ Văn B.

Những vấn đề các bên đương sự không thống nhất:

Ông Nguyễn Văn Đ yêu cầu bà Thạch Thị Sa N và ông Kim S2 trả lại tiền chuyển nhượng đất đã nhận bằng 1.200.000.000 đồng và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng theo giá đất của Tòa án đã định.

Bà Thạch Thị Sa N và ông Kim S2 đồng ý trả cho ông Nguyễn Văn Đ tiền vốn vay bằng 250.000.000 đồng và lãi xuất 10%/năm, thời gian tính lãi từ ngày 04/8/2020 cho đến ngày giải quyết xong, yêu cầu của ông Đ bà Sa N và ông Kim S2 không đồng ý.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án cho đến xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng nhiệm vụ, quyền hạn và tuân thủ đúng trình tự, thủ tục giải quyết vụ án dân sự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đương sự tham gia tố tụng trong vụ án đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Đương sự đã chấp hành đúng theo quy định.

***Về nội dung vụ án*:** Sau khi tóm tắt nội dung vụ án Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ.

2. Chấp nhận một phần cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 04/8/2020 và ngày 24/12/2020 tại các thửa 78, 279, 510, 511 và 379 giữa ông Đ với bà Sa N và ông Kim S2.

3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 04/8/2020 tại thửa đất số 78, tờ bản đồ số 8, diện tích 4.000m^2, tọa lạc tại Ấp S, xã TH, huyện T, tỉnh Trà Vinh;

4. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 24/12/2020 tại các thửa đất, cụ thể: (1) thửa đất số 279, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.750m^2 (2) thửa đất số 511, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.554,1m^2; (3) thửa đất số 510, tờ bản đồ số 8, diện tích 4.643,2m^2, cùng tọa lạc tại Ấp S, xã TH, huyện T, tỉnh Trà Vinh;

5. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 24/12/2020 tại thửa đất số 379, diện tích 133,3m^2, tờ bản đồ số 21, đất tại Khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Võ Văn B vô hiệu.

6. Buộc bà Sa N ông Kim S2 có nghĩa vụ trả cho ông Đ số tiền chuyển nhượng đất bằng 1.200.000.000 đồng và BTTH do lỗi không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng bằng lãi suất theo quy định pháp luật.

7. Ông Nguyễn Văn Đ tự nguyện giao trả các quyền sử dụng đất tại các thửa 379, 279, 510 cho bà Thạch Thị Sa N và ông Kim S2.

8. Về án phí, chi phí thẩm định tại chổ và định giá tài sản đề nghị xử lý 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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục và thẩm quyền:* Tại đơn khởi kiện nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 04/8/2020 và ngày 24/12/2020 với bà Thạch Thị Sa N, trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa đại diện ủy quyền của ông Đ thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện đồng ý Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 04/8/2020 và ngày 24/12/2020 yêu cầu bà Sa N và ông Kim S2 trả lại tiền chuyển nhượng đất bằng 1.200.000.000 đồng và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giá trị đất Tòa án đã định. Bị đơn có đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 04/8/2020 và ngày 24/12/2020 với ông Nguyễn Văn Đ, Tòa án xác định quan hệ pháp luật là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại"*, theo quy định tại khoản 3, 9 Đ 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập.

Anh Trần Thanh P, bà Nguyễn Thị M, Văn phòng công chứng Võ Văn B và Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ vào Đ 228 Bộ luật Tố tụng dân sự vẫn xét xử vụ án.

[2] Đại diện bị đơn trình bày số tiền ông Đ khởi kiện bà Sa N chỉ có nợ ông Đ bằng 250.000.000 đồng, số tiền còn lại là của anh Kim S1 con bà Sa N nợ vợ chồng ông Đ, đại diện ủy quyền của ông Đ không thừa nhận có cho bà Sa N vay số tiền 250.000.000 đồng và anh Kim S1 vay tiền như bên bị đơn trình bày, ngoài lời trình bày bị đơn không có chứng cứ chứng minh số tiền mà bà Sa N và anh S1 nợ ông Đ như bị đơn trình bày. Qua xác minh hiện tại anh Kim S1 không có mặt tại phương cho nên Tòa án không cần phải đưa anh Kim S1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

[3] Các đương sự đang tranh chấp các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: **(1)** Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 04/8/2020 tại thửa đất số 78, tờ bản đồ số 8, diện tích 4.000m^2, tọa lạc tại Ấp S, xã TH, huyện T, tỉnh Trà Vinh, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Võ Văn B; **(2)** Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 24/12/2020 cụ thể: Thửa đất số 279, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.750m^2; Thửa đất số 511, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.554,1m^2 và Thửa đất số 510, tờ bản đồ số 8, diện tích 4.643,2m^2, cùng tọa lạc tại Ấp S, xã TH, huyện T, tỉnh Trà Vinh, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Võ Văn B; **(3)** Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 24/12/2020 tại thửa đất số 379, diện tích 133,3m^2, tờ bản đồ số 21, đất tại Khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng

ông chứng Võ Văn B; Quá trình giải quyết vụ án, giữa nguyên đơn và bị đơn đồng ý huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 04/8/2020 và ngày 24/12/2020 tại các thửa đất số 379, 78, 279, 510, 511, xét thấy, đây là ý chí tự nguyện của các bên đương sự hoàn toàn phù hợp, nên được công nhận sự thỏa thuận này của đương sự, Hội đồng xét xử huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 04/8/2020 và ngày 24/12/2020 là phù hợp.

[4] Tại phiên tòa người đại diện của bị đơn trình bày, bên bị đơn thừa nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 04/8/2020 và ngày 24/12/2020 bà Sa N có ký tên để chuyển nhượng cho ông Đ 05 thửa đất số 379, 78, 279, 510, 511, quyền sử dụng đất tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng đứng tên cá nhân bà Sa N, lý do bà Sa N ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là lúc dịch Covid 19 bùng phát người dân đi lại khó khăn, bà Sa N muốn vay tiền ở ngân hàng về làm ăn, do dịch bệnh nên bà Sa N không đi lại được cho nên đồng ý ký chuyển nhượng các thửa đất trên qua tên ông Đ để ông Đ làm thủ tục vay tiền giùm cho bà Sa N, hai bên không có thỏa thuận Đ kiện nào khác kèm theo, tài sản tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên qua thẩm định được tạo lập trong thời kì hôn nhân giữa ông Kim S2 và bà Sa N, việc bà Sa N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa 78, 279, 510, 511 cho ông Đ, ông Kim S2 không biết, ông Kim S2 và bà Sa N không có nhận tiền chuyển nhượng đất của ông Đ bằng 1.200.000.000 đồng, ông Kim S2 và bà Sa N cho rằng vào ngày 04/8/2020 ông, bà có vay của ông Đ tiền vốn vay bằng 250.000.000 đồng, không có làm giấy tờ, bà Sa N và ông Kim S2 đồng ý trả cho ông Đ tiền vốn vay bằng 250.000.000 đồng và tiền lãi suất 10%năm thời gian tính lãi từ ngày 04/8/2020 cho đến ngày giải quyết quyết xong vụ án, trong thời gian vay tiền bà Sa N có đóng lãi cho ông Đ tổng cộng bằng 40.000.000 đồng (không nhớ ngày, tháng, năm đóng lãi) yêu cầu được cấn vào tiền vốn vay, bên bị đơn cho rằng đây là hợp đồng giả cách nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản chứ bà Sa N và ông Kim S2 không có chuyển nhượng đất cho ông Đ như bên ông Đ yêu cầu.

[5] Đại diện nguyên đơn trình bày: Ông Đ không có cho bên bà Sa N vay khoản tiền vốn vay nào bằng 250.000.000 đồng và nhận lãi suất như bên bị đơn trình bày, số tiền 1.2000.000.000 đồng là tiền mà ông Đ đã giao cho bà Sa N để chuyển nhượng các thửa đất trên, cũng do các Đ kiện khác như chị đã trình bày tại phiên tòa cho nên ông Đ không thực hiện được các thủ tục để đứng tên quyền sử dụng đất mà ông Đ đã ký chuyển nhượng đất với bà Sa N, tại thời điểm chuyển nhượng đất ông Đ cũng có xuống X đất, hai bên ký hợp đồng chỉ thỏa thuận giá trị đất và được gia vào hợp đồng chuyển nhượng, còn tài sản trên đất cũng có thỏa thuận chuyển nhượng sau, ông Đ xác định lỗi chuyển nhượng đất là lỗi của bên bị đơn chứ không phải bên ông Đ, cho nên ý kiến trình bày và yêu cầu của bên bị đơn thì ông Đ không đồng ý.

[6] Về yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Khi ông Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Sa N và ông S2, ông Đ đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất cho bà Sa N ở các hợp đồng trên bằng 1.200.000.000 đồng, ông Đ cũng có liên hệ cơ quan chuyên môn

thực hiện việc đăng ký biến động để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quá trình giải quyết ông Đ trình bày các thửa đất mà ông đã chuyển nhượng qua đo đạc có thửa đất số 78 và 511 tranh chấp ranh đất với hộ liền kề, nên ông Đ chưa làm thủ tục S1 tên được, còn thửa đất số 379 bà Sa N và ông S2 có tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Thạch Thị X vụ án đã được xét xử bằng bản án đã có hiệu lực pháp luật và công nhận thửa đất số 379 cho bà Sa N và ông S2, sau đó ông Đ yêu cầu bà Sa N tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất cho ông Đ nhưng bà Sa N không đồng ý, các thửa đất đến nay ông Đ không có sử dụng. Xét thấy, giao dịch giữa các bên bị vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết hợp đồng, vì tài sản chuyển nhượng tại các thửa 78, 510, 511, 279 qua xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện là tài sản chung của bà Sa N với ông S2, bà Sa N ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ không có sự đồng ý của ông S2 làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông S2 và ông Kim S2 cũng có đơn phản tố yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhương quyền sử dụng đất mà bà Sa N đã ký với ông Đ.

Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn xin thay đổi nội dung khởi kiện từ "Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" S1 "Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" bằng phương thức tính lãi suất từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/8/2020 và ngày 24/12/2020 cho đến ngày xét xử với mức lãi suất 10%/năm, không yêu cầu tính giá trị đất chênh lệch tại thời điểm Tòa án định giá. Theo quy định Điều 131 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. 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 bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Xét về lỗi dẫn đến việc các bên không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã phân tích ở trên mỗi bên (ông Đ với bà Sa N) phải chịu là 50% thiệt hại, việc ông Đ yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng bằng phương thức tính lãi suất là có lợi cho bên bị đơn. Do đó, Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp, cụ thể tiền lãi được tính như sau: (1) Ngày 04/8/2020 số tiền 300.000.000 đồng x 8,33% tháng x 58 tháng 16 ngày = 146.274.800 đồng; (2) Ngày 24/12/2020 số tiền 900.000.000 đồng x 8,33% tháng x 53 tháng 403.838.400 đồng, tổng cộng tiền lãi = 550.113.200 đồng là có căn cứ.

[7] Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên bà Sa N chưa bàn giao đất cho ông Đ sử dụng nên ông Đ chưa có công sức đóng góp vào các thửa đất này làm cho giá trị tài sản tăng và cũng chưa phát sinh giao dịch nào liên quan đến phần đất này nên thiệt hại từ việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là không có.

[8] Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả tiền đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các hợp đồng chuyển nhượng đã ký vào ngày 04/8/2020 và ngày 24/12/2020 và tiền lãi suất tổng cộng bằng 1.750.113.200 đồng (số tiền chuyển nhượng bằng 1.200.000.000 đồng, tiền lãi suất bằng 550.113.200 đồng). Về phía bị đơn không đồng ý trả theo yêu cầu của nguyên

đơn mà đồng ý hoàn trả số tiền vốn vay bằng 250.000.000 đồng và tiền lãi suất cho nguyên đơn, số tiền ông Đ khởi kiện thực tế bị đơn chỉ có vay của nguyên đơn bằng 250.000.000 đồng, số tiền còn lại là của anh Kim S1 con ruột bà Sa N vay của vợ chồng ông Đ, bên bị đơn chứng minh tại trang 7 của vi bằng số 929/2023/VB-TPL ngày 14/8/2023 bị đơn xác đinh giọng 3 là giọng của vợ ông Đ có nói *"Nhưng thằng con chị vay 1.000.000.000 đồng đi giữa thằng S1 với gia đình mà có liên lạc thì đương nhiên là biết 02 bằng khoán đó S1 lấy phải hông, mà mẹ nói cái kiểu đó muốn làm khó đúng không"* nội dung này bên bà Sa N khẳng định số tiền còn lại mà ông Đ khởi kiện là của anh S1 vay của vợ chồng ông Đ, bên bị đơn có yêu cầu Tòa án giám định giọng nói của vợ chồng ông Đ được bà Sa N sao chép ra Đĩa và trích ra vi bằng, do vợ chồng ông Đ không chấp hành theo thông báo mời của Tòa án để thu giọng nói giám định, theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đây là chứng cứ bên bà Sa N không cần phải chứng minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung vi bằng bên bà Sa N chứng minh là nguồn chứng cứ có liên quan đến số tiền ông Đ khởi kiện có liên quan đến anh Kim S1 nợ; Đại diện nguyên đơn thừa nhận quá trình giải quyết vụ án Tòa án có sao gửi nội dung vi bằng bên bà Sa N cung cấp chị là người nhận thay ông Đ và tất cả thông báo Tòa án gửi cho bên ông Đ chị là người trực tiếp nhận và gửi cho ông Đ biết, ông Đ không thừa nhận nội dung vi bằng bên bà Sa N cung cấp, cho nên ông Đ không tham gia, ông Đ khẳng định số tiền ông Đ khởi kiện là tiền ông Đ nhận chuyển nhương đất của bà Sa N, không phải là tiền vay như bên bị đơn trình bày. Nhưng trong quá trình tố tụng, bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là đúng và ý kiến trình bày này cũng không được nguyên đơn thừa nhận nên không có cơ sở chấp nhận.

[9] Ông Đ thừa nhận lúc lập hợp đồng chuyển nhượng đất ông có giữ của bà Sa N 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa 379, 279, 78, 510, 511, sau khi chuyển nhượng xong ông Đ có đến cơ quan chuyên môn thực hiện việc biến động để được đứng tên quyền sử dụng đất, do thửa đất số 78, 511 bà Sa N có tranh chấp ranh đất với hộ liền kề, bà Sa N kêu ông Đ đưa lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 78, 511 để bà Sa N làm thủ tục tranh chấp xong rồi thực hiện tiếp hợp đồng, ông Đ chỉ còn giử 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa 379, 510, 279, ông Đ đồng ý trả lại 03 giấy chứng nhận quyền sử dựng đất cho bà Sa N như thỏa thuận.

Từ những nhận định nêu trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ; Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Thạch Thị Sa N và ông Kim S2 là có căn cứ.

[10] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Buộc bị đơn bà Thạch Thị Sa N và ông Kim S2 phải chịu theo quy định.

[11] *Về chi phí thẩm định, định giá*: Lỗi dẫn đến việc các bên không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã phân tích ở trên mỗi bên phải chịu là 50% thiệt hại, cho nên chi phí thẩm định, định giá nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ với bị đơn bà Thạch Thị Sa N và ông Kim S2 phải chịu theo quy định.

[12] Xét thấy, đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà là có căn cứ theo quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, 28; điểm a, khoản 1 Điều 35, các Đ 39, 91, 147, 157, 165, 228, 273, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 129, 131 Bộ luật Dân sự;

Áp dụng Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ;

2. Chấp nhận một yêu cầu phản tố của bà Thạch Thị Sa N và ông Kim S2 về việc hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 04/8/2020 và ngày 24/12/2020;

3. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 04/8/2020 tại thửa đất số 78, tờ bản đồ số 8, diện tích 4.000m^2, tọa lạc tại Ấp S, xã TH, huyện T, tỉnh Trà Vinh, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Võ Văn B;

4. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 24/12/2020 tại các thửa đất cụ thể: (1) thửa đất số 279, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.750m^2, tọa lạc tại Ấp S, xã TH, huyện T, tỉnh Trà Vinh; (2) thửa đất số 511, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.554,1m^2, tọa lạc tại Ấp S, xã TH, huyện T, tỉnh Trà Vinh; (3) thửa đất số 510, tờ bản đồ số 8, diện tích 4.643,2m^2, tọa lạc tại Ấp S, xã TH, huyện T, tỉnh Trà Vinh hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Võ Văn B;

5. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 24/12/2020 tại thửa đất số 379, diện tích 133,3m^2, tờ bản đồ số 21, tọa lại tại Khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Võ Văn B.

6. Buộc bà Thạch Thị Sa N và ông Kim S2 cùng có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn Đ tổng cộng bằng 1.750.113.200 đồng (tiền vốn chuyển nhượng bằng 1.200.000.000 đồng, tiền lãi bằng 550.113.200 đồng).

Kể từ ngày 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 đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án), cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

7. Ông Nguyễn Văn Đ có trách nhiệm trả lại cho bà Thạch Thị Sa N và ông Kim S2 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa 379 diện tích

đất là 133,3m^2, tờ bản đồ số 21, đất tại Khóm E, thị trấn T, tỉnh Trà Vinh; Thửa đất số 510, tờ bản đồ số 8, diện tích 4.643,2m^2, tọa lạc tại Ấp S, xã TH, huyện T, tỉnh Trà Vinh và thửa đất số 279, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.750m^2, tọa lạc tại Ấp S, xã TH, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bị đơn bà Thạch Thị Sa N và ông Kim S2 phải chịu 64.503.396 đồng án phí, do Thạch Thị Sa N với ông Kim S2 là người cao tuổi theo quy định, nên miễn toàn bộ án phí cho bà Sa N và ông S2. Các đương sự không có nộp tạm ứng án phí nên không xử lý.

Ông Nguyễn Văn Đ không phải chịu án phí. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng tại biên lai thu số 0014996, ngày 23-3-2023 và số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng tại biên lai thu số 0017219, ngày 29-8-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Trà Vinh sẽ được trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ.

7. Về chi phí thẩm định, định giá bằng 12.517.000 đồng: Ông Nguyễn Văn Đ phải chịu 6.258.500 đồng, số tiền này ông Đ đã nộp và chi xong;

Bà Thạch Thị Sa N và ông Kim S2 phải chịu 6.258.500 đồng để hoàn trả cho ông Đ.

8. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai để xin Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

7. 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án theo qui 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:
- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Dương Thị Mỹ Chấm