TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 6 – ĐỒNG THÁP** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 37/2025/DS-ST
Ngày: 18/9/2025
"*V/v tranh chấp về Hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6 – ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Phương Hồng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Văn Kiều

Ông Nguyễn Phú Hữu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lệ Huyên – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Phan Hoài Nam – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08/9/2025, 15/9/2025 và 18/9/2025, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 6 – Đồng Tháp, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 05/2025/TLST-DS ngày 09 tháng 7 năm 2025, về việc "*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 119/2025/QĐXXST-DS ngày 22/8/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1/ Ông Trần Hữu L, sinh năm 1971. Địa chỉ: khóm An Nhơn, phường Cao Lãnh, Đồng Tháp.

2/ Ông Võ Văn Th (Ba Th), sinh năm 1963; Địa chỉ khóm Phú An, phường Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: 1/ Anh Nguyễn Minh Nh, sinh năm 1990; Địa chỉ: phường Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ nơi ở hiện nay: phường Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

2/ Chị Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1996;

Địa chỉ: phường Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp

Địa chỉ nơi ở hiện nay: Khóm 9, phường Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Trần Văn U, sinh năm 1974; Địa chỉ: khóm 16, phường Mỹ Ngãi, tỉnh Đồng Tháp

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Hữu L, ông Võ Văn Th trình bày:**

Năm 2022, thông qua người quen, biết ông U có nhu cầu cố đất. Ông L, ông Th bàn với nhau hùn cố đất của ông U. Ông U kêu giá 350.000.000 đồng, ông L, ông Th mỗi người hùn 175 triệu đồng. Ông U có dẫn đi xem đất, lúc đó không biết số thửa đất số mấy, chỉ biết miếng đất cặp hông nhà ông U, có 2 ngôi mộ của ba mẹ ông U, không có nói rõ diện tích bao nhiêu, ban đầu chỉ biết miếng đất ông U chỉ.

Theo thỏa thuận với ông U, nếu ông U không có tiền chuộc thì ông L, ông Th sẽ chuyển nhượng luôn thửa đất này.

Giá thỏa thuận cố là 350.000.000 đồng. Ông U tự đưa ra mức lãi suất là 10.000.000 đồng/tháng (Theo Bản cam kết ngày 24/11/2022 ghi 10.500.000 đồng nhưng thực chất ông U đóng lãi chỉ 10.000.000 đồng, được 1 lần).

Tại Bản cam kết này, ông U cũng thống nhất nếu ông không đóng lãi 2 tháng thì ông L, ông Th được quyền sử dụng đất của ông U. Ông U có cam kết ngôi mộ trên đất tới Th minh sẽ dời qua đất của anh ông U.

Ngày 24/11/2022, ông U hẹn ông L, ông Th đến Phòng công chứng số 1 ký hợp đồng chuyển nhượng. Đến Phòng công chứng số 1 thì ông U nói thật ra phần đất này ông U đã cố cho anh Nh và anh Nh đang đứng tên quyền sử dụng đất của ông để làm tin cho khoản vay, nên ông nói anh Nh làm hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông L, ông Th đứng tên (đến Phòng công chứng thì hai ông mới gặp anh Nh, còn trước đó chưa từng gặp. Tuy nhiên, việc ông U kêu anh Nh làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho hai ông đứng tên thì hai ông cũng đồng ý, vì nghĩ miễn có chủ đất ký sang tên cho mình là được).

Hai ông ký chuyển nhượng đất với anh Nh xong thì giao cho anh Nh số tiền 350.000.000 đồng, trong hợp đồng chuyển nhượng ghi giá 200.000.000 đồng là do ông U nói ghi giá 200.000.000 đồng để sau này ông U chuộc lại đất thì giảm tiền thuế cho ông U (việc anh Nh nhận tiền không có biên nhận, cũng không có chứng cứ chứng minh vì tin tưởng vào ông U).

Giữa anh Nh và ông U thỏa thuận tiền bạc như thế nào thì hai ông không biết, chỉ thấy anh Nh có đưa tiền cho Út mà không biết bao nhiêu.

Sau đó khoảng 15 ngày thì hai ông đến chỗ một cửa làm thủ tục chuyển nhượng thì mới biết phần đất này có tranh chấp, nên không sang tên được. Sau đó hai ông có gặp Út, nói đất không có sang tên được, vì đất tranh chấp kêu Út trả tiền lại, Út cũng đồng ý trả tiền nhưng không có trả.

Nay ông L, ông Th yêu cầu do anh Nh là người ký chuyển nhượng đất cho hai ông nhưng không sang tên được, nên yêu cầu cá nhân anh Nh (không yêu cầu bà D vợ anh Nh) và ông U (không yêu cầu vợ của ông U) liên đới trả lại cho hai ông L, Th số tiền tổng cộng 350.000.000 đồng, mỗi người là 175.000.000 đồng.

Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa 1505, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại xã Tân Nghĩa (nay là phường Mỹ Ngãi, tỉnh Đồng Tháp) giữa hai ông L,

Th và vợ chồng Nh, D. Các ông đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1505 do Nguyễn Minh Nh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) do anh Nh đưa cho hai ông khi làm thủ tục chuyển nhượng khi anh Nh và ông U trả tiền cho hai ông.

Không yêu cầu xử lý hình sự đối với ông U.

*** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn anh Nguyễn Minh Nh trình bày:**

Năm 2020, ông U gặp anh Nh để vay số tiền 100 triệu đồng, có thế chấp để làm tin thửa đất 1505 tại xã Tân Nghĩa, huyện Cao Lãnh (cũ) nay là phường Mỹ Ngãi theo hình chuyển nhượng cho anh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2020 (Trong hồ sơ có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Phạm Chí H sang tên cho anh Nh, vì quá lâu nên anh Nh cũng không nhớ rõ tại sao làm thủ tục chuyển nhượng với H, nhớ là nghe ông U nói H là cháu, do ông U không vay được tiền của Ngân hàng nên nhờ H đứng tên đất để vay dùm, H cũng không vay được tiền của Ngân hàng nên ông U mới vay tiền của anh Nh, do đó ông U mới kêu H làm thủ tục chuyển nhượng đất lại cho anh Nh đứng tên). Tuy nhiên, các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất này không phải chuyển nhượng thật sự mà chỉ làm tin đảm bảo khoản vay, đất ông U vẫn quản lý nên anh Nh xác định không có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H hay ông U). Sau đó ông U có vay thêm mấy lần tiền nữa, tổng số vốn lên đến 200 triệu (thời điểm đi sang nhượng lại cho ông L, ông Th).

Đối với việc anh ký chuyển nhượng đất cho ông L, Th là trước ngày ký hợp đồng chuyển nhượng thì U có đến gặp anh Nh báo cho anh Nh biết là miếng đất anh Nh đứng tên có người mua rồi, kêu anh Nh đến Phòng Công chứng để ký tên sang nhượng lại cho người ta. Thời điểm này anh Nh cũng không biết ông U bán đất cho ai, chỉ khi đến Phòng công chứng thì ông U kêu ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông L, Th thì biết là chuyển nhượng cho ông L, ông Th chứ anh cũng không biết ông L, ông Th là ai, không có nói chuyện trao đổi với ông L, Th.

Tại Phòng Công chứng số 1 có tầng trệt và lầu 1, lầu 1 là nơi ký hợp đồng. Khi lên lầu 1 thì có mặt ông U, con ông U, vợ chồng anh và 2 người mua đất. Anh không chịu ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng trước, anh nói với ông U phải trả tiền vay cho anh xong cho anh thì anh mới ký, tại lỡ như ông U và hai ông kia bắt tay nhau, kêu anh ký tên hợp đồng chuyển nhượng rồi không đưa tiền thì sao.

Do đó, anh và ông U trở xuống tầng trệt lại để thương lượng việc ông U phải trả tiền cho ông trước. Ông U mới đưa tiền trả cho anh Nh vốn là 200.000.000 đồng, tiền lãi 6.000.000 đồng (lãi của 1 tháng), tổng cộng 206.000.000 đồng (Anh không để ý ông L, Th có giao tiền cho ông U như thế nào, anh chỉ biết ông U trả đủ số tiền vay cho anh thì ông U kêu ký sang tên cho ai thì anh ký sang tên cho người đó). Sau khi nhận tiền xong thì anh trở lên lầu 1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông L, ông Th, trách nhiệm của anh là ký

chuyển nhượng theo yêu cầu của ông U chứ anh cũng không có trao đổi, nói chuyện gì với ông L, ông Th nên cũng không rõ ông L, Th thỏa thuận gì với ông U. Đối với giá ghi trong hợp đồng 200.000.000 đồng là anh ghi theo số tiền ông U tH anh. Anh xác định chỉ nhận tiền từ ông U trả 206.000.000 đồng, không có nhận khoản tiền nào của ông L, Th. Ký hợp đồng xong thì anh đi về, sau đó mấy tháng thì nhận được thông báo của Tòa án tranh chấp đến nay.

Đối với yêu cầu của ông L, ông Th yêu cầu anh liên đới với ông U trả tiền thì anh Nh không đồng ý, vì anh không có nhận tiền của ông L, ông Th; không có thỏa thuận chuyển nhượng đất với ông L, ông Th. Anh chỉ cho ông U vay tiền, ông U trả tiền rồi thì ông U chỉ định anh sang tên lại cho ai thì anh có nghĩa vụ sang tên cho người đó.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1505 theo yêu cầu của ông L, ông Th thì anh đồng ý. Vì theo anh biết thửa đất 1505 do anh đang đứng tên quyền sử dụng đất Tòa án huyện Cao Lãnh và Tòa án Tỉnh đã giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn là ông Điệp, bị đơn ông U, anh là người liên quan; nhưng anh không có tham dự phiên tòa vì anh nghĩ anh chỉ đứng tên đất làm tin cho khoản vay, ông U đã trả tiền vay cho anh xong rồi nên anh không quan tâm. Hiện nay nghe nói thửa đất 1505 Tòa án đã giải quyết giao cho ông Điệp 1 phần, phần còn lại nghe ông U nói của anh ông U.

Trường hợp Hội đồng xét xử có buộc anh trả tiền cho ai thì anh đồng ý cá nhân anh trả, không yêu cầu vợ là D liên đới trả tiền.

*** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ngày 08/9/2025, bị đơn chị Nguyễn Thị Mỹ D trình bày:**

Chị D thống nhất theo trình bày và cũng thống nhất theo yêu cầu của chồng chị là anh Nh là đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chị xin vắng mặt các phiên tòa sau, chị có làm đơn xin giải quyết vắng mặt trong hồ sơ rồi.

*** Tại phiên tòa ngày 08/9/2025, ông Trần Văn U trình bày:**

Nguồn gốc phần đất thửa 1505 do ông đứng tên, nhưng do ông không rành chữ nghĩa nên ông cũng không biết miếng đất ông chỉ cho ông L, ông Th thuộc về thửa nào. Ông chỉ biết giấy đất nào ông đứng tên thì ông cố giấy đất đó.

Nguyên trước đây do ông vay tiền của Phạm Chí H nên có sang tên thửa 1505 cho H đứng tên để làm tin. Sau đó ông vay tiền của anh Nh trả cho H nên cũng kêu H sang tên thửa 1505 cho anh Nh đứng tên làm tin, chứ đất vẫn là của ông, việc sang tên chỉ để thế chấp đất.

Năm 2022, ông có kêu ông L, ông Th cố miếng đất vị trí cạnh nhà ông, giá 350.000.000 đồng, hàng tháng ông đóng lãi là 10.000.000 đồng. Ông có nói với ông L, ông Th trước đây ông đã cố phần đất này cho anh Nh để vay tiền, ông sẽ nói với anh Nh sang tên lại cho ông L, ông Th đứng tên thì ông L, ông Th đồng ý. Ông cũng thỏa thuận nếu ông không có tiền chuộc thì xem như chuyển nhượng đất luôn cho ông L, ông Th. Ông có đóng tiền lãi được 2 tháng cho ông

L, ông Th, mỗi tháng là 10.000.000 đồng (nhưng ông L, Th nói có đóng lãi 1 tháng thì ông cũng không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh).

Vào ngày 24/11/2022, các bên hẹn gặp nhau tại Phòng công chứng số 1 (ông có nói với anh Nh đã tìm được người mua đất nên ông sẽ trả tiền vay cho anh Nh, anh Nh sang tên lại cho người mua).

Khi đến Phòng công chứng thì ông nhận tiền của ông L, ông Th và trả cho anh Nh số tiền vốn vay 200.000.000 đồng, tiền lãi 6.000.000 đồng, tổng cộng 206.000.000 đồng.

Sau đó, ông L, ông Th và vợ chồng Nh, D có ký thủ tục chuyển nhượng, số tiền 200.000.000 đồng ghi trong hợp đồng là do ông kêu ghi vậy để giảm tiền thuế, chứ thật sự ông thỏa thuận cố đất cho ông L, Th giá 350.000.000 đồng và nhận của ông L, Th 350.000.000 đồng.

Do phần đất thửa 1505 bị ông Điệp tranh chấp, nên ông L, Th không sang tên được. Do ông nhận tiền của ông L, Th nhưng không sang tên đất được cho ông L, Th nên nay ông đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L, Th vì ông cũng không còn phần đất nào để giao cho ông L, Th; đồng ý trả tiền lại cho ông L, ông Th số tiền 350.000.000 đồng, ông không yêu cầu vợ ông liên đới trả tiền, ông L, Th cũng không yêu cầu vợ chồng, nên ông không yêu cầu Tòa án đưa vợ ông tham gia tố tụng.

Ông U trình bày đối với thửa 1505 Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh xét xử buộc ông phải chuyển nhượng diện tích hơn 300m^2 cho ông Điệp trong tổng số hơn 600m^2 đất (phần còn lại của thửa 1505 là của anh ông là ông Bạc). Ông không đồng ý bản án sơ thẩm và kháng cáo lên Tòa án Tỉnh, nhưng do ông bị bệnh không đi được nên Tòa án Tỉnh đã đình chỉ xét xử phúc thẩm (ông sẽ kH nại quyết định này sau). Hiện nay thì ông không có phần đất nào để giao cho ông L, Th; ông có nói với ông L, Th để ông từ từ sắp xếp trả tiền lại, nhưng ông L, Th không đồng ý.

Ông không có tranh chấp đối với anh Nh vì anh Nh đã hoàn thành nghĩa vụ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông, ông cũng đã trả tiền cho anh Nh xong, hai bên không còn nghĩa vụ gì với nhau nữa.

Ông cũng không có tranh chấp yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giữa ông với anh Nh hay H.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Đồng Tháp:*

- Thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã chấp hành đúng quy định về nhiệm vụ quyền hạn của Thẩm phán; Xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền thụ lý vụ án, thời hạn chuẩn bị xét xử, thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, gửi, tống đạt các văn bản tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã công chứng đối với đất thửa 1505 tờ bản đồ số 8, đất toạ lạc xã Tân Nghĩa, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, diện tích 616,9 m2 giữa ông L, ông Th với anh Nh, chị D là vô hiệu.

- Buộc ông Trần Văn U có trách nhiệm trả lại số tiền đã nhận cho Nguyên đơn ông L, ông Th là 350.000.000 đồng.

- Về hậu quả pháp lý của việc giải quyết hợp đồng vô hiệu do các đương sự không yêu cầu nên không xem xét giải quyết.

Án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

- Về quan hệ pháp luật:

Căn cứ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Về thẩm quyền của Tòa án:

Do bị đơn cư trú tại thành phố Cao Lãnh (nay là phường Cao Lãnh), tỉnh Đồng Tháp nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Tháp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Tháp.

- Tại phiên tòa ngày 08/9/2025 các đương sự có mặt đầy đủ, phiên tòa tiếp theo chị D xin vắng mặt, ông U vắng mặt không có lí do chính đáng nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt ông U theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung:*

[2.1] Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa nguyên đơn và vợ chồng bị đơn đối với thửa đất 1505, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Tân Nghĩa, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường Mỹ Ngãi, tỉnh Đồng Tháp). Yêu cầu cá nhân anh Nguyễn Minh Nh và cá nhân ông Trần Văn U liên đới trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 350.000.000 đồng (trong đó ông L là 175.000.000 đồng, ông Th là 175.000.000 đồng).

[2.2] Bị đơn anh Nguyễn Minh Nh và chị Nguyễn Thị Mỹ D thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của nguyên đơn.

Anh Nguyễn Minh Nh không thống nhất liên đới với ông Trần Văn U trả tiền cho nguyên đơn vì không có nhận tiền của nguyên đơn, không có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho nguyên đơn, việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn là do theo yêu cầu của ông U kêu anh ký chuyển nhượng cho ai thì anh ký chuyển nhượng cho người đó.

[2.3] Ông Trần Văn U thống nhất trả lại số tiền 350.000.000 đồng cho nguyên đơn vì ông thỏa thuận cố đất cho nguyên đơn, nhận tiền của nguyên đơn, còn anh Nh không có trách nhiệm gì với nguyên đơn, mà do anh Nh đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông nói anh Nh ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nên ông không yêu cầu anh Nh liên đới với ông trả tiền với nguyên đơn, cũng không có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Nh hay nguyên đơn.

[2.4] Xét thấy, về nguồn gốc thửa đất 1505, tờ bản đồ số 8 các đương sự đều trình bày là của ông Trần Văn U. Lí do hiện nay anh Nh đang đứng tên quyền sử dụng đất, theo ông U trình bày vào năm 2019 ông U có vay tiền của anh Phạm Chí H, để làm tin ông U ký chuyển nhượng thửa đất 1505 cho anh H đứng tên. Đến năm 2020, ông U vay số tiền 100.000.000 đồng của anh Nguyễn Minh Nh và cũng chuyển nhượng thửa 1505 cho anh Nh đứng tên. Lúc này ông U kêu anh H ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 1505 lại cho anh Nh đứng tên, (đến thời điểm chuyển nhượng cho nguyên đơn, số tiền vay anh Nh và ông U thừa nhận đã tăng lên là 200.000.000 đồng). Sau đó, ông U cố đất cho nguyên đơn, ông U cũng lại tiếp tục kêu anh Nh ký chuyển nhượng thửa đất lại cho nguyên đơn đứng tên làm tin. Các đương sự đều thừa nhận các giao dịch chuyển nhượng chỉ về mặt thủ tục giấy tờ, không thực hiện việc giao nhận đất thực tế, phần đất thật sự vẫn do ông U quản lý.

Hiện nay thửa 1505, theo bản án số 225/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp xét xử tranh chấp giữa ông Ngô Văn Điệp và ông Trần Văn U, đã công nhận quyền sử dụng đất diện tích 346,5m^2 thửa 1505 cho ông Điệp, diện tích còn lại của thửa 1505 các đương sự trình bày do ông Bạc là anh của ông U cất nhà. Tại bản án cũng nhận định ông L, ông Th chuyển nhượng với ông U do tin tưởng ông U nên ông U chỉ phần đất trống không có nhà thì không có kiểm tra, các ông xác định phần đất ông nhận chuyển nhượng không phải thửa 1505.

[2.5] Xét yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1505 giữa nguyên đơn ông L, ông Th với vợ chồng anh Nh, chị D.

Nguyên đơn ông L, ông Th thừa nhận không có thỏa thuận chuyển nhượng đất với anh Nh, chị D mà thỏa thuận nhận cố đất với ông U giá 350.000.000 đồng. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Nh vì anh Nh đang đứng tên quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn và ông U thỏa thuận ban đầu là cố đất, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin, mục đích ban đầu không phải là nhận

chuyển nhượng đất thật sự. Ngoài ra, giữa nguyên đơn và bị đơn không cũng không có thỏa thuận chuyển nhượng đất đúng với mục đích của giao dịch, việc các bên ký hợp đồng với nhau chỉ về mặt hình thức, theo yêu cầu của ông U. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 117, 118, 122, 124 Bộ luật dân sự, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn là giao dịch dân sự vô hiệu.

Giữa nguyên đơn và bị đơn hiện nay đều thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1505. Hội đồng xét xử xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự phù hợp với các quy định đã phân tích trên nên chấp nhận. Mặt khác, như Hội đồng xét xử đã phân tích ở mục [2.4], thực tế thửa 1505 hiện nay đã được Tòa án giải quyết công nhận 1 phần cho ông Điệp, phần còn lại theo ông U trình bày của ông Bạc là anh của ông U nên thực tế ông U cũng không còn quản lý. Đối với thửa đất ông U chỉ cho nguyên đơn xem thì nguyên đơn cũng thừa nhận không phải thửa 1505.

[2.6] Đối với giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự quy định:

"....2. 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.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường".

Nguyên đơn có yêu cầu bị đơn anh Nh và ông U hoàn trả lại số tiền đã nhận là 350.000.000 đồng, không có yêu cầu bồi thường, do đó Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại, nếu các bên có phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết thành vụ kiện khác nếu có yêu cầu.

[2.7] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu anh Nh và ông U liên đới trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 350.000.000 đồng (nguyên đơn trình bày đưa tiền cho anh Nh 350.000.000 đồng, thấy anh Nh có đưa lại tiền cho ông U nhưng không biết bao nhiêu nên không xác định được số tiền phải trả của từng người).

Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn thừa nhận toàn bộ các thỏa thuận giao dịch cố đất, chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất làm tin là thỏa thuận với ông U, không có thỏa thuận gì với anh Nh, khi đến Phòng công chứng thì mới nghe ông U nói do ông U có vay tiền của anh Nh nên anh Nh đã đứng tên quyền sử dụng đất làm tin, ông U sẽ kêu anh Nh ký chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn thì nguyên đơn đồng ý, vì nghĩ ai ký cũng được, chứ trước đó cũng không có gặp anh Nh trao đổi gì.

Ông U thừa nhận các thỏa thuận với nguyên đơn là thỏa thuận với ông. Ông nói với anh Nh trả tiền vay lại cho anh Nh, anh Nh ký chuyển nhượng lại đất cho nguyên đơn đứng tên. Ông đã nhận số tiền 350.000.000 đồng của nguyên đơn thì ông đồng ý trả lại cho nguyên đơn, không có yêu cầu anh Nh liên đới vì đây là

trách nhiệm của ông, anh Nh đã hoàn thành nghĩa vụ nhận lại tiền vay, ký chuyển nhượng đất lại theo yêu cầu của ông, nên ông không có yêu cầu gì đối với anh Nh.

Anh Nh không thừa nhận có nhận số tiền nào của nguyên đơn vì anh không biết nguyên đơn, chỉ gặp 1 lần tại Phòng công chứng là do ông U kêu anh đến ký chuyển nhượng đất lại vì ông U sẽ trả tiền vay lại cho anh thì anh đồng ý ký chuyển nhượng trả đất lại cho bất cứ ai mà ông U yêu cầu.

Như vậy, qua lời trình bày của các đương sự thể hiện các giao dịch thật sự chỉ giữa nguyên đơn và ông U. Lí do anh Nh ký tên chuyển nhượng vì anh đang đứng tên chứ đất của ông U, không phải của anh.

Theo nguyên đơn và ông U trình bày giá ghi trong hợp đồng là 200.000.000 để giảm thuế cho ông U, còn thật sự ông U nhận là 350.000.000 đồng.

Anh Nh trình bày giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là ghi theo số tiền vốn ông U thiếu anh. Anh nhận số tiền ông U trả cho anh là vốn 200.000.000 đồng và tiền lãi 6.000.000 đồng, anh không có nhận tiền của nguyên đơn.

Đối với nguyên đơn cho rằng giao tiền cho anh Nh nhưng cũng không có biên nhận hay tài liệu gì khác để chứng minh, trong khi hợp đồng ký là 200.000.000 đồng nhưng lại giao cho anh Nh 350.000.000 đồng. Theo nguyên đơn trình bày do tin tưởng ông U nên mới giao tiền cho anh Nh.

Do đó, lời trình bày của ông U thừa nhận tất cả các giao dịch với nguyên đơn là do ông, anh Nh chỉ ký hợp đồng theo yêu cầu của ông, ông nhận tiền của nguyên đơn xong thì trả cho anh Nh số tiền vốn và lãi là 206.000.000 đồng nên nay ông đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền 350.000.000 đồng là có căn cứ. Do ông U thống nhất cá nhân ông trả tiền cho nguyên đơn, nên buộc ông U trả lại cho nguyên đơn số tiền 350.000.000 đồng.

[2.8] Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1505 hiện nay bản chính do nguyên đơn đang giữ, nguyên đơn trình bày anh Nh, ông U trả lại tiền thì nguyên đơn cũng đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy, hiện nay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là vô hiệu, nên nguyên đơn có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1505 bản chính cho anh Nh.

Đối với giao dịch chuyển nhượng, vay tiền… giữa ông U và anh Nh, hiện nay các đương sự trình bày không có tranh chấp yêu cầu giải quyết, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết, nếu sau này các bên có tranh chấp với nhau sẽ được giải quyết thành vụ kiện khác.

[2.9] Xét ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Đồng Tháp là phù hợp với phân tích của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[3] *Án phí:* Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên bị đơn anh Nh, chị D phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Do ông U phải trả cho nguyên đơn số tiền 350.000.000 đồng nên phải chịu 17.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (350.000.000 đồng x 5%)

Do ông L, ông Th không được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu anh Nh liên đới với ông U trả tiền nên phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Do ông Th có đơn xin miễn tiền án phí do là người cao tuổi nên Hội đồng xét xử thống nhất miễn tiền án phí phần của ông Th là 150.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Tháp.

Điều 116, 117, 118, 122, 124 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2/ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2022, giữa ông Trần Hữu L, ông Võ Văn Th với anh Nguyễn Minh Nh, chị Nguyễn Thị Mỹ D, số công chứng 6224, quyển số 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng số 01, tỉnh Đồng Tháp chứng nhận là giao dịch dân sự vô hiệu.

3/ Ông Trần Văn U có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Hữu L, ông Võ Văn Th số tiền 350.000.000 đồng (ông L 175.000.000 đồng, ông Th 175.000.000 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 quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4/ Về án phí:

Ông L phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.750.000 đồng theo biên lai thu số 0000814 ngày 13/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Ông L, ông Th được nhận lại số tiền 8.600.000 đồng.

Anh Nguyễn Minh Nh, chị Nguyễn Thị Mỹ D liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Văn U phải chịu 17.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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

Trường hợp bản án, 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND KV6;
- Đương sự;
- Tòa án Tỉnh;
- THADS Tỉnh;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Phương Hồng