TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN C
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 38/2025/DS-ST
Ngày: 08-5-2025
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C, TỈNH L

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Bà Võ Thị Minh Hiệp

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Đoàn

2. Ông Nguyễn Công Danh

- Thư ký phiên tòa: Ông Cao Chánh Nhật, Thư ký Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh L.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh L tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Hoa, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 tháng 3, ngày 08 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh L xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 300/2022/TLST–DS, ngày 14 tháng 11 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2025/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lý Lệ Y, sinh năm 1969; hộ khẩu thường trú tại: Số D P, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; hiện cư trú: ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1969; địa chỉ: ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An (Theo Giấy ủy quyền ngày 01/7/2022); có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1933; cư trú tại: Ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Huỳnh Văn T1, sinh năm 1973; hộ khẩu thường trú: Khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An; cư trú: 63D Quốc lộ E, khu I, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (Theo Giấy ủy quyền ngày 06/11/2023); có mặt.

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

- Ông Trương Hoàng G, sinh năm 1976; địa chỉ: Ấp X, xã L, huyện C, tỉnh Long An; có mặt.

- Anh Làu Văn T2, sinh năm 2000; hộ khẩu thường trú tại: Số D P, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; hiện cư trú: ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An; có mặt.

- Ông Làu H, sinh năm 1968; cư trú tại: 1 T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lý Lệ Y và người đại diện theo ủy quyền của bà Y thống nhất trình bày:

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 giữa bà Lý Lệ Y với bà Nguyễn Thị T thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể bà T chuyển nhượng lô nền số 18, khu đất Đ, đường số H, diện tích 100 m^2 thuộc khu dân cư – tái định cư P, xã P, huyện C, tỉnh Long An theo Biên bản giao nền ngày 17/10/2014 của Công ty cổ phần T3 (sau này được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa đất số 4363, tờ bản đồ số 2, tại xã P, huyện C). Tuy nhiên, hai bên lập Hợp đồng ủy quyền và Giấy cam kết. Để đảm bảo nên cùng ngày, bà T lập tờ di chúc cho bà Lý Lệ Y đối với nền đất nêu trên. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 358.000.000 đồng, bà Y đã giao cho bà T 348.000.000 đồng, giao 2 lần, lần 1 là 100.000.000 đồng, lần 2 là 248.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng đặt cọc ngày 30 tháng 6 năm 2016 với tiêu đề Giấy đặt cọc tiền mua đất, mỗi lần giao tiền đều ghi và ký nhận trong giấy này.

Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng là đất trống, khoảng 2 tuần sau ngày lập các thỏa thuận nêu trên, bà Lý Lệ Y tiến hành cất nhà và sử dụng đến nay. Khoảng 02 đến 03 ngày trước khi cất nhà, bà Y có xuống nói cho bà T biết, bà T đồng ý và còn hỏi bà Y có thợ chưa nếu chưa có bà T giới thiệu thợ cho. Năm 2022, bà Y nhận từ bà T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp vào ngày 04/10/2018 cho bà T đứng tên đối với thửa đất 4363, tờ bản đồ số 2, diện tích 100 m^2, loại đất ONT, tọa lạc tại khu dân cư – tái định cư P thuộc ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An. Hai ngày sau đó bà Y đến gặp bà T để yêu cầu bà T làm thủ tục sang tên nhưng bà T không chịu mà đòi bà Y đưa thêm 150.000.000 đồng mới sang tên nên bà Y không đồng ý. Tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền cất nhà là của bà, con bà là Làu Văn T2 chỉ sử dụng cùng bà.

Nay bà Y yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Lý Lệ Y với bà Nguyễn Thị T, bà T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tiến hành sang tên cho bà Y để bà Y được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 4363, tờ bản đồ số 2, diện tích 100 m^2, loại đất ONT, tọa lạc tại khu dân cư – tái định cư P thuộc ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An. Theo đó, bà Y sẽ trả cho bà T số tiền còn lại chưa thanh toán là 10.000.000 đồng.

Bà Y không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn bà T và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông G. Trường hợp, Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà Y thì bà Y

không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng giữa bà Y với bà T trong vụ án này. Bà Y không tham gia giao dịch giữa bà T với ông G nên bà Y không có trách nhiệm hay nghĩa vụ gì. Còn lời trình bày của ông G là hoàn toàn vô lý vì nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã giao cho bà T số tiền 1.500.000.000 đồng nhưng ông G lại không giữ bất kỳ giấy tờ nào về quyền sử dụng đất và cũng không đi xem đất, trong khi lúc đó bà Y đã cất nhà ở. Bà Y thống nhất với M trích đo và Chứng thư định giá.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của bà Lý Lệ Y về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nền đất số 18 nêu trên cũng như việc các bên lập Hợp đồng ủy quyền, Giấy cam kết, Giấy đặt cọc và việc bà lập Tờ di chúc đối với nền đất số 18 cho bà Y. Số tiền bà chuyển nhượng đất cho bà Y là 358.000.000 đồng, bà Y đã giao tiền cho bà 2 lần, tổng số tiền là 348.000.000 đồng (1 lần là 100.000.000 đồng, 1 lần là 248.000.000 đồng). Còn lại 10.000.000 đồng đến nay bà Y chưa giao.

Việc bà Y cất nhà cũng như nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà đứng tên như thế nào thì bà không biết. Nay qua yêu cầu của bà Y thì bà yêu cầu bà Y đưa thêm 200.000.000 đồng trong đó đã bao gồm 10.000.000 đồng mà bà Y chưa giao, bà sẽ đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tiến hành sang tên cho bà Y để bà Y được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 4363, tờ bản đồ số 2, diện tích 100 m^2, loại đất ONT, tọa lạc tại khu dân cư – tái định cư P thuộc ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An. Nếu bà Y không đưa thêm 200.000.000 đồng thì bà sẽ không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không tiến hành sang tên cho bà Y mà bà sẽ hủy Hợp đồng với bà Y, bà Y phải di dời nhà cùng các tài sản khác trên đất để trả lại đất cho bà. Vì khi chuyển nhượng nền đất cho bà Y là đất trống, bà Y tự cất nhà trên đất. Ngày 21/3/2023 bà đã lập Văn bản hủy bỏ di chúc.

Tại đơn phản tố, bà Nguyễn Thị T trình bày:

Thứ nhất, căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền; Giấy cam kết; Di chúc ngày 30/6/2016 tại Văn phòng C, Văn bản hủy bỏ di chúc ngày 21/3/2023 tại Văn phòng C1, Biên bản hòa giải ngày 02/11/2023 tại Tòa án nhân dân huyện C cho thấy bà Nguyễn Thị T hoàn toàn mù chữ, không ký tên mà chỉ có điểm chỉ (lăn tay) nên bà T không thừa nhận có ký tên trong hợp đồng đặt cọc ngày 30/6/2016 giữa bà Nguyễn Thị T và bà Lý Lệ Y.

Thứ hai, căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 1/12/2018 bà Nguyễn Thị T đã chuyển nhượng thửa đất số 4363, tờ bản đồ số 2, diện tích 100 m^2, loại đất ở nông thôn cho ông Trương Hoàng G nên thuộc trường hợp có đối tượng không thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lý Lệ Y.

Do đó, bà T yêu cầu vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 30/6/2016 giữa bà Nguyễn Thị T với bà Lý Lệ Y đối với thửa đất số 4363, tờ bản đồ số 2, diện tích 100 m^2. Đồng thời công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/12/2018 giữa bà Nguyễn Thị T với ông Trương Hoàng G đối với thửa đất 4363,

tờ bản đồ số 2, diện tích 100 m^2, loại đất ONT, tọa lạc tại ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An. Trường hợp vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/12/2018 yêu cầu Tòa án giải quyết hiệu quả pháp lý khi vô hiệu hợp đồng, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà T sẽ hoàn trả cho ông G 1.500.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà Nguyễn Thị T tại đơn phản tố. Trường hợp Tòa án vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông G, thì bà T sẽ trả lại cho ông G số tiền 1.500.000.000 đồng. Ông không yêu cầu giám định chữ ký của bà T vì bà T không biết chữ, không ký tên nên không yêu cầu giám định. Bà T chỉ nói với ông là bà T không ký tên vào giấy đặt cọc và không chuyển nhượng đất cho bà Y, còn những lời trình bày của bà T trong quá trình giải quyết vụ án thì ông không có ý kiến. Ông thống nhất với M trích đo và Chứng thư định giá.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Hoàng G trình bày: Vào ngày 01 tháng 12 năm 2018 ông có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T thửa đất số 4363, tờ bản đồ số 2, diện tích 100 m^2, loại đất ở nông thôn, giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Hai bên có lập, ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không có công chứng, chứng thực. Lúc đó bà T chưa được cấp giấy chứng quyền sử dụng đất. Trước khi thống nhất nhận chuyển nhượng đất với bà T thì ông có đến Ủy ban nhân dân xã P hỏi thăm thì biết bà T có đất ở ấp V, xã P nên ông mới đồng ý nhận chuyển nhượng đất và bà T có đưa ông tờ giấy giao nền của Năm S. Nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quên không ghi địa chỉ thửa đất. Ông đã giao đủ số tiền 1.500.000.000 đồng cho bà T nhưng đến nay bà T vẫn chưa làm thủ tục sang tên và giao đất cho ông. Ông đi hỏi thăm việc bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa, thì lúc đó ông biết bà T đã được cấp giấy và đang xảy ra tranh chấp với bà Lý Lệ Y. Nay ông yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/12/2018 giữa bà Nguyễn Thị T với ông đối với thửa đất số 4363, tờ bản đồ số 2, diện tích 100 m^2, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An; buộc bà T và bà Y phải giao cho ông thửa đất số 4363. Trường hợp vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/12/2018, yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý theo nguyên tắc giải quyết triệt để vụ án. Buộc bà Nguyễn Thị T và bà Lý Lệ Y phải liên đới hoàn trả cho ông số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Giữa ông với bà T không có mối quan hệ gì với nhau, chỉ ở cùng xã và có biết nhau. Ông thống nhất với M trích đo và Chứng thư định giá.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Làu Văn T2 trình bày: Anh là con của bà Y, anh thống nhất với lời trình bày của bà Y. Nhà, đất đang tranh chấp là tài sản của mẹ anh. Anh chỉ cùng sử dụng với mẹ anh.

Tại Giấy cam kết ngày 24/5/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Làu H trình bày: Hiện tại vợ ông Lý Lệ Y có mua một thửa đất tại ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An. Thửa đất số 4363, tờ bản đồ số 2, diện tích 100 m^2. Phần tài sản này là vợ ông mua, ông không tranh chấp gì về phần tài sản nói trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ lời trình bày của các đương sự và tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đủ cơ sở xác định vào ngày 30/6/2016 bà Nguyễn Thị T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô nền số 18, khu đất Đ, đường số H, diện tích 100 m^2 thuộc khu dân cư -, xã P, huyện C, tỉnh Long An, nay là thửa đất số 4363, tờ bản đồ số 2, diện tích 100 m^2, loại đất ONT cho bà Lý Lệ Y và bà Y đã cất nhà để sử dụng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lý Lệ Y, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y với bà T, bà Y trả cho bà T số tiền còn lại chưa thanh toán là 10.000.000 đồng; đề nghị không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T và không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông G; vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G với bà T, buộc bà T trả cho ông G số tiền 1.500.000.000 đồng. Đương sự chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Thẩm quyền của Tòa án và quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xét thấy đất tranh chấp tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An và quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Ông Làu H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án vắng mặt ông H.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lý Lệ Y với bà Nguyễn Thị T: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện, vào ngày 30/6/2016 bà Nguyễn Thị T đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô nền số 18, khu đất Đ, đường số H, diện tích 100 m^2 thuộc khu dân cư -, xã P, huyện C, tỉnh Long An, nay là thửa đất số 4363, tờ bản đồ số 2, diện tích 100 m^2, loại đất ONT cho bà Lý Lệ Y thông qua Giấy đặt cọc tiền mua đất. Mặc dù, khi bà T chuyển nhượng cho bà Y lô nền số 18, khu đất Đ, đường số H, diện tích 100 m^2 thuộc khu dân cư -, xã P, huyện C, tỉnh Long An, nay là thửa đất số 4363, tờ bản đồ số 2, diện tích 100 m^2, loại đất ONT, thì bà T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà T đã được giao nền theo Biên bản giao nền ngày 17/10/2014 của Công ty cổ phần T3. Và cũng do chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên giữa bà T với bà Y đã lập Hợp đồng ủy quyền ngày 30/6/2016 và Giấy cam kết lập ngày 30/6/2016 tại Văn phòng C, số công chứng 12527, quyển số 13TP/CC-SCC/HĐGD về việc bà Nguyễn Thị T thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Lý Lệ Y lô nền số 18. Đồng thời, để đảm bảo nên cùng

ngày, bà T lập tờ di chúc cho bà Y đối với nền đất nêu trên. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 358.000.000 đồng, bà Y đã giao cho bà T 348.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng khi nào bà Y đứng tên quyền sử dụng đất sẽ giao. Hai bên có lập giấy đặt cọc, mỗi lần giao tiền đều ghi và ký nhận trong giấy này. Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T đứng tên, bà Y đã yêu cầu bà T sang tên nhưng bà T đòi bà Y đưa thêm 150.000.000 đồng. Khi Tòa án thụ lý vụ án, tại phiên hòa giải bà T đòi bà Y đưa thêm 200.000.000 đồng mới đồng ý chuyển quyền sử dụng đất cho bà Y.

Tại Đơn phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị T và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà T trình bày căn cứ Hợp đồng ủy quyền, Giấy cam kết, Di chúc ngày 30/6/2016 tại Văn phòng C, Văn bản hủy bỏ di chúc ngày 21/3/2023 tại Văn phòng C1, Biên bản hòa giải ngày 02/11/2023 tại Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc cho thấy bà Nguyễn Thị T hoàn toàn mù chữ, không ký tên mà chỉ có điểm chỉ (lăn tay) nên bà T không thừa nhận có ký tên trong hợp đồng đặt cọc ngày 30/6/2016 giữa bà Nguyễn Thị T với bà Lý Lệ Y. Tại phiên tòa, người đại diện của bị đơn không yêu cầu giám định chữ ký của bà T, với lý do bà T không biết chữ, không ký tên nên không yêu cầu giám định. Tuy nhiên, tại các tài liệu, chứng cứ khác trong hồ sơ vụ án như Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2018 giữa bà Nguyễn Thị T với Công ty cổ phần T3, Biên bản bàn giao nền ngày 17/10/2014, Đơn xin hoãn phiên tòa ngày 16/3/2023 của bà T, Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 22/3/2023, Biên bản hòa giải ngày 22/3/2023 và Giấy ủy quyền ngày 06/11/2023 giữa bà Nguyễn Thị T với ông Huỳnh Văn T1 thì bà T có ký tên. Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án, có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn B là con của bà Nguyễn Thị T, bà T đều thừa nhận việc bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Y cũng như số tiền bà T đã nhận từ bà Y như bà Y trình bày.

Về việc bà Lý Lệ Y tiến hành xây nhà trên đất, theo bà Y trình bày là có sự đồng ý của bà T mặc dù bà T không thừa nhận. Nhưng tại Điều 1 của Hợp đồng ủy quyền ngày 30/6/2016 giữa bà Y với bà T có thỏa thuận: Bên B (Lý Lệ Y) được nhân danh bên A (Nguyễn Thị T) thực hiện các việc sau đây: Liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục, ký tên trên các giấy tờ liên quan đến lô nền số 18, khu Đ, đường số H, diện tích 100 m^2 thuộc khu dân cư -, xã P, huyện C, tỉnh Long An theo Biên bản giao nền ngày 17/10/2014 của Công ty cổ phần T3; Nộp tiền, nhận tiền, ký tên trên hợp đồng, ký tên trên hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của lô đất trên; Xin phép xây dựng, xây dựng và hoàn công trên lô đất nêu trên. Như vậy, theo nội dung ủy quyền thì bà Y được quyền xây dựng trên lô nền số 18, khu Đ.

Từ những phân tích trên, căn cứ theo quy định tại các Điều 116, 129, 502, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015, thấy rằng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lý Lệ Y với bà Nguyễn Thị T đối với lô nền số 18, khu đất Đ, đường số H, diện tích 100 m^2 thuộc khu dân cư -, xã P, huyện C, tỉnh Long An, nay là thửa đất số 4363, tờ bản đồ số 2, diện tích 100 m^2, loại đất ONT là hợp pháp và có hiệu lực. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà Lý Lệ Y về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc bà T

tiếp tục thực hiện hợp đồng và sang tên quyền sử dụng đất cho bà Y là có căn cứ nên được chấp nhận. Vì vậy, yêu cầu phản tố của bị đơn bà T là không có căn cứ nên không được chấp nhận. Bà Y có nghĩa vụ thanh toán cho bà T số tiền còn lại là 10.000.000 đồng.

Hiện bà Lý Lệ Y đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 258675, số vào sổ cấp GCN: CS 08156 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Nguyễn Thị T ngày 04 tháng 10 năm 2018, đối với thửa đất số 4363, tờ bản đồ số 02, diện tích 100 m^2, loại đất ONT, tại ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An. Do đó, bà Y có nghĩa vụ nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để cho cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lý Lệ Y.

[2.2] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Hoàng G với bà Nguyễn Thị T: Theo ông G trình bày, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G với bà T không có công chứng, chứng thực; lúc đó bà T chưa được cấp giấy chứng quyền sử dụng đất; trước khi thống nhất nhận chuyển nhượng đất với bà T thì ông G có đến Ủy ban nhân dân xã P hỏi thăm thì biết bà T có đất ở ấp V, xã P nên ông G đồng ý nhận chuyển nhượng đất; nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quên không ghi địa chỉ thửa đất. Tuy nhiên, lời trình bày này của ông G không phù hợp, bởi lẽ: thứ nhất, vào ngày 04/10/2018 bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông G trình bày rằng lúc ông G nhận chuyển nhượng đất thì bà T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà T đưa cho ông G tờ giấy giao nền của Năm S, trong khi tại tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G với bà T lại ghi chính xác số thửa đất của bà T; thứ hai, theo nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/12/2018 giữa ông G với bà T, cũng như theo lời trình bày của bà T và ông G thì giá giao dịch chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng), đã thanh toán một lần bằng tiền mặt nhưng ông G chỉ đi hỏi thăm biết có đất rồi đồng ý nhận chuyển nhượng và thanh toán số tiền 1.500.000.000 đồng, điều này là thiếu cơ sở thực tiễn và không hợp lẽ thường. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G với bà T được lập ngày 01/12/2018 là sau khi bà T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Y và bà Y đã xây nhà trên đất để sử dụng. Ngoài ra, từ khi Tòa án thụ lý vụ án, tiến hành hòa giải ngày 22/3/2023, đo đạc, định giá, sau khi có kết quả đo đạc, định giá, Tòa án tiếp tục tiến hành hòa giải vào ngày 02/11/2023, bà T hoàn toàn không trình bày về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông G. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 117, Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G và bà T không có hiệu lực và bị vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Hoàng G và bà Nguyễn Thị T: Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông G bị vô hiệu nên hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà T thừa nhận đã nhận của ông G số tiền 1.500.000.000 đồng, ông G yêu cầu trường hợp vô hiệu hợp đồng thì trả lại cho ông G số tiền 1.500.000.000 đồng và bà T cũng đồng ý trả lại cho ông G số tiền 1.500.000.000 đồng. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, bà Nguyễn Thị T có

nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trương Hoàng G số tiền là 1.500.000.000 đồng. Bà Lý Lệ Y không có nghĩa vụ liên đới cùng với bà Nguyễn Thị T trả số tiền trên cho ông G.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá với số tiền 19.200.000 đồng, bà Nguyễn Thị T phải chịu toàn bộ. Do bà Lý Lệ Y đã nộp tạm ứng nên buộc bà T có trách nhiệm trả lại cho bà Y.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Lý Lệ Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 500.000 đồng tương ứng đối với số tiền 10.000.000 đồng mà bà Y phải trả cho bà T.

Bị đơn bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, chịu án phí đối với yêu cầu phản tố của bà T không được chấp nhận và chịu án phí đối với số tiền mà bà T có nghĩa vụ trả lại cho ông G. Nhưng bà T là người cao tuổi và có đơn đề nghị được miễn nộp tiền án phí nên miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà T.

Ông G phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập của ông G không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 129, 131, 502, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 15, 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lý Lệ Y đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lý Lệ Y với bà Nguyễn Thị T đối với lô nền số 18, khu đất Đ, đường số H, diện tích 100 m^2 thuộc khu dân cư -, xã P, huyện C, tỉnh Long An, nay là thửa đất số 4363, tờ bản đồ số 2, diện tích 100m^2, loại đất ONT, tại ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An, thông qua Giấy đặt cọc tiền mua đất ngày 30/6/2016, Giấy cam kết lập ngày 30/6/2016 tại Văn phòng C, số công chứng 12527, quyển số 13TP/CC-SCC/HĐGD, ký giữa bà Lý Lệ Y với bà Nguyễn Thị T.

Bà Lý Lệ Y được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 4363, tờ bản đồ số 2, diện tích 100 m^2, loại đất ONT, tại ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An (trên đất có nhà của bà Lý Lệ Y). Vị trí, tứ cận đất là tại khu A theo Mảnh trích đo địa chính số 176-2023 do Công ty TNHH Đ1, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 14/6/2023.

Bà Lý Lệ Y có nghĩa vụ giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 258675, số vào sổ cấp GCN: CS 08156 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 04 tháng 10 năm 2018 cho bà Nguyễn Thị T, đối với thửa đất số 4363, tờ bản đồ số 2, diện tích 100 m^2, loại đất ONT, tại ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An để cho cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lý Lệ Y.

Bà Lý Lệ Y được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo quy định của pháp luật về đất đai.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Bà Lý Lệ Y có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị T về việc yêu vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 30/6/2016 giữa bà Nguyễn Thị T với bà Lý Lệ Y đối với thửa đất 4363, tờ bản đồ số 2, diện tích 100 m^2, loại đất ONT, tọa lạc tại thuộc ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị T và không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trương Hoàng G về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông G.

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/12/2018 ký giữa bà Nguyễn Thị T với ông Trương Hoàng G đối với thửa đất số 4363, tờ bản đồ số 2, diện tích 100 m^2, loại đất ONT, tọa lạc tại thuộc ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả lại cho ông Trương Hoàng G số tiền đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 19.200.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá. Do bà Lý Lệ Y đã nộp tạm ứng, nên buộc bà Nguyễn Thị T hoàn trả cho bà Lý Lệ Y số tiền 19.200.000 đồng (Mười chín triệu hai trăm nghìn đồng).

Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Bà Lý Lệ Y phải chịu 500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà Y đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0013329 ngày 08/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Long An, bà Y phải nộp tiếp số tiền án phí 200.000 đồng.

6.2. Miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị T.

6.3. Ông Trương Hoàng G phải chịu 300.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông G đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0014197 ngày 25/3/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Long An, ông G đã nộp đủ án phí.

7. Án sơ thẩm, đương sự bà Y, bà T, ông G, anh T2 biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự ông H vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 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:
- Đương sự;
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Lưu.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Võ Thị Minh Hiệp

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Công D - T **Võ Thị Minh H1**