

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: **07/2025/DS-ST**

Ngày: 22-01-2025

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 CHÂU THÀNH, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Chinh

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Nguyễn Văn Y

2/ Ông Phùng Văn Long

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Anh Thư – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Cảnh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 172/2024/TLST-DS ngày 02 tháng 5 năm 2024 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 249/2024/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2025/QĐST-DS ngày 06 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Trần Văn N, sinh năm: 1950

Địa chỉ: ấp BX, xã TP, huyện CT, tỉnh TG.

Đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Chí L, sinh năm: 1977

Địa chỉ: ấp XV, xã TP, huyện CT, tỉnh TG.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 21/01/2025)

- Bị đơn: Trần Ngọc M, sinh năm: 1981

Địa chỉ: Số 1/43A ấp 2, xã TA, thành phố MT, tỉnh TG.

Đại diện theo ủy quyền: Trần Nguyễn Hoàng T, sinh năm: 1997

Địa chỉ: 412/4A THĐ, phường 4, thành phố MT, tỉnh TG.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 09/4/2024)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ **Phạm Thị T**, sinh năm: 1954

Địa chỉ: ấp BX, xã TP, huyện CT, tỉnh TG.

2/ **Trần Cao P**, sinh năm: 1997

Địa chỉ: ấp BX, xã TP, huyện CT, tỉnh TG.

3/ **Trần Thị Thu D**, sinh năm: 1977

Địa chỉ: ấp BX, xã TP, huyện CT, tỉnh TG.

4/ **Nguyễn Thanh L**, sinh năm: 1976

Địa chỉ: ấp BX, xã TP, huyện CT, tỉnh TG.

5/ **Nguyễn Trần Kim N**, sinh năm: 2004

Địa chỉ: BX, xã TP, huyện CT, tỉnh TG.

6/ **Trần Văn D**, sinh năm: 1976

Địa chỉ: BX, xã TP, huyện CT, tỉnh TG.

(Anh L có mặt; anh T có đơn xin vắng mặt; bà T, anh P, chị D, anh L, chị N, anh D vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Văn N, đại diện theo ủy quyền anh Nguyễn Chí L trình bày:

Vào năm 2022 ông N có vay của bà Trần Ngọc M số tiền là 500.000.000đồng, mục đích vay là để đóng phí cho con ruột của anh Trần Văn D đi hợp tác lao động ở Nhật, lãi suất thỏa thuận là 5%/tháng. Khi vay hai bên không có lập hợp đồng vay tiền mà đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 22/02/2023 ông N cùng vợ là bà Phạm Thị T đến Phòng công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó ông N, bà T chuyển nhượng cho bà M thửa đất số 235, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.150m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0010375 do UBND huyện Châu Thành cấp cho ông Trần Văn N vào ngày 07/3/1997, đất tại ấp Bờ Xe, xã Thạnh Phú, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang với giá 500.000.000đồng. Theo bà M mục đích hai bên ký hợp đồng

chuyển nhượng trên là để làm tin, khi nào ông N trả tiền cho bà M thì bà M sẽ hủy hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng ông N đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M giữ. Quá trình vay mượn gia đình ông N có đóng lãi cho bà M được số tiền 70.000.000đồng nhưng sau đó không có khả năng đóng nữa nên bà M có đến nhà lớn tiếng hăm dọa đuổi gia đình ông N ra khỏi đất. Việc vợ chồng ông N ký hợp đồng chuyển nhượng với bà M là để đảm bảo cho khoản vay 500.000.000đồng chứ thực tế gia đình ông không có chuyển nhượng cho bà M. Nay ông N yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/02/2023 được ký kết giữa ông Trần Văn N, bà Phạm Thị T với bà Trần Ngọc M đối với thửa đất số 235, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.150m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0010375 do UBND huyện Châu Thành cấp cho ông Trần Văn N vào ngày 07/3/1997, đất tại ấp Bờ Xe, xã Thạnh Phú, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang được công chứng tại Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt là vô hiệu. Ông N đồng ý trả lại cho bà M số tiền là 500.000.000đồng. Yêu cầu bà M trả lại cho ông N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nhận.

** Bị đơn bà Trần Ngọc M - Đại diện theo ủy quyền anh Trần Nguyễn Hoàng T có đơn xin vắng mặt. Tại bản tự khai đề ngày 21/01/2025, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày:*

Ngày 22/02/2023 bà M và ông N cùng vợ là bà Phạm Thị T đến Phòng công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó ông N, bà T chuyển nhượng cho bà M thửa đất số 235, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.150m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0010375 do UBND huyện Châu Thành cấp cho ông Trần Văn N vào ngày 07/3/1997, đất tại ấp Bờ Xe, xã Thạnh Phú, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang với giá 500.000.000đồng. Sau khi ký kết hợp đồng bà M đã giao đủ cho ông N số tiền 500.000.000đồng và ông N có đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M giữ. Việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất hai bên chưa đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký sang tên theo quy định và ông N cũng chưa giao đất cho bà M quản lý. Nay bà M đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, yêu cầu ông N trả lại số tiền chuyển nhượng đã nhận là 500.000.000đồng và yêu cầu tính lãi theo mức lãi suất 1,66%/tháng, bị đơn tự

nguyên làm tròn với số tiền là 100.000.000đồng. Tổng cộng là 600.000.000đồng. thời hạn trả vào ngày 15/3/2025. Bà M đồng ý trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã giữ của ông N khi ông N trả đủ tiền cho bà M.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thanh L, Trần Thị Thu D dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt. Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án anh L, chị D trình bày:* Thống nhất theo toàn bộ lời trình bày của ông N, không bổ sung gì thêm.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị T, Trần Cao P, Nguyễn Trần Kim N, Trần Văn D dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt và cũng không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tham gia tố tụng nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ theo quy định của pháp luật; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng theo quy định. Về nội dung giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 623 Bộ luật dân sự:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn N.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2060, quyển số 01/2023TP-CC-SCC/HĐGD ngày 22/02/2023 tại Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt giữa bên chuyển nhượng ông Trần Văn N, bà Phạm Thị T với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Ngọc M, đối với thửa đất số 235, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.150m² tại ấp Bờ Xe, xã Thạnh Phú, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu.

- Buộc ông Trần Văn N có nghĩa vụ trả cho bà Trần Ngọc M số tiền là 600.000.000đồng (Sáu trăm triệu đồng). Thời gian thực hiện vào ngày 15/3/2025.

- Buộc bà Trần Ngọc M có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn N 01 (một) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0010375 do UBND huyện Châu

Thành cấp cho ông Trần Văn N vào ngày 07/3/1997. Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Trần Nguyễn Hoàng T có đơn xin xét xử vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T, anh Trần Cao P, chị Trần Thị Thu D, anh Nguyễn Thanh L, chị Nguyễn Trần Kim N, anh Trần Văn D dù đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc vì trở ngại khách quan. Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đương sự theo thủ tục chung.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn N, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và đại diện ủy quyền của bị đơn trình bày thống nhất vào ngày 22/02/2023 vợ chồng ông Trần Văn N, bà Phạm Thị T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Ngọc M, theo đó ông N, bà T đồng ý chuyển nhượng cho bà M phần đất diện tích 1.150m², số thửa 253, tờ bản đồ số 1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0010375 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Trần Văn N ngày 07/3/1997, giá chuyển nhượng là 500.000.000đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt, số công chứng 2060, quyển số 01/2023TP-CC-SCC/HĐGD. Ông N đã nhận số tiền 500.000.000đồng từ bà M và ông N có đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M giữ. Việc chuyển nhượng hai bên chưa liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Xét lời trình bày của các đương sự phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Do vậy, căn cứ Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định các tình tiết trên là sự thật, không phải chứng minh.

[3.2] Xét lời trình bày của ông Trần Văn N cho rằng vào năm 2022 ông N có vay của bà Trần Ngọc M số tiền là 500.000.000đồng, lãi suất là 5%/tháng, khi vay tiền hai bên không có lập hợp đồng vay tiền mà đến phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mục đích hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/02/2023 là để đảm bảo cho khoản vay 500.000.000đồng nêu trên chứ thực tế ông N không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M. Nguyên đơn ông Trần Văn N yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/02/2023. Bị đơn bà Trần Ngọc M, đại diện theo ủy quyền anh Trần Nguyễn Hoàng T đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn. Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/02/2020 vô hiệu toàn bộ, các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.3] Tại phiên tòa đại diện ủy quyền của nguyên đơn đồng ý trả cho bà M số tiền chuyển nhượng đã nhận là 500.000.000đồng và 100.000.000đồng tiền lãi, thời gian thực hiện vào ngày 15/3/2025. Xét lời trình bày này của nguyên đơn được bị đơn đồng ý nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tòa án đã giải thích và nguyên đơn, bị đơn không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí:

Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn ông Trần Văn N do đương sự có đơn xin miễn án phí vì thuộc diện người cao tuổi theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Bị đơn có nghĩa vụ chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 124, 131 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn N.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2060, quyền số 01/2023TP-CC-SCC/HĐGD ngày 22/02/2023 tại Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt giữa bên chuyển nhượng ông Trần Văn N, bà Phạm Thị T với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Ngọc M, đối với thửa đất số 235, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.150m² tại ấp Bờ Xe, xã Thạnh Phú, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu.

- Buộc ông Trần Văn N có nghĩa vụ trả cho bà Trần Ngọc M số tiền là 600.000.000đồng (Sáu trăm triệu đồng). Thời gian thực hiện vào ngày 15/3/2025.

Kể từ ngày bà M có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông N chậm trả tiền còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Buộc bà Trần Ngọc M có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn N 01 (một) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0010375 do UBND huyện Châu Thành cấp cho ông Trần Văn N vào ngày 07/3/1997. Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Văn N.

Bà Trần Ngọc M phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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

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 hoặc bị

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:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Lưu HS, AV.

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

Nguyễn Thị Chinh