

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ RẠCH GIÁ
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 59/2025/DS-ST

Ngày: 12 / 6 / 2025.

V/v: Tranh chấp hợp đồng

CHuyển nhượng QSD đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ RẠCH GIÁ

Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Loan - Thẩm phán
- Các hội thẩm nhân dân: 1. Bà Lương Thị Kim Nhung
2. Bà Nguyễn Thị Thùy Ngân
- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Tú
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Rạch Giá thuộc trường hợp không tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 6 năm 2025. Tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Rạch Giá xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 109/2025/TLST-DS ngày 15/4/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 80/2025/QĐXXST-DS, ngày 19 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Mai Huệ D**, sinh năm 1965 (Có mặt)
Địa chỉ nơi cư trú: Số 27 Trần Chánh Ch, P. Vĩnh Thanh V, thành phố Rạch G, tỉnh Kiên Gi.
- Bị đơn: Ông **Nguyễn Quốc D1**, sinh năm 1977 (Vắng mặt)
Địa chỉ nơi cư trú: Số 238 Nguyễn Thoại H, P. Vĩnh Thanh V, thành phố Rạch G, tỉnh Kiên G
- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:
1/. Anh **Nguyễn Quốc H**, sinh năm 2003 (Vắng mặt)
Địa chỉ nơi cư trú: Số 238 Nguyễn Thoại H, P. Vĩnh Thanh V, thành phố Rạch G, tỉnh Kiên G
2/. **Văn phòng công chứng Trần Đức Minh** (Có đơn xin vắng mặt)
Địa chỉ: Số 133 Nguyễn Hùng S, P. Vĩnh Thanh V, thành phố Rạch G, tỉnh Kiên G

NỘI D VỤ ÁN

*** Nguyên đơn bà Mai Huệ D trình bày:** Vào ngày 14/11/2019 tôi có cho vợ chồng ông Nguyễn Quốc D1 và bà Võ Thị Hoa vay số tiền gốc 180.000.000 đồng. Vợ chồng ông Nguyễn Quốc D1, bà Võ Thị Hoa và tôi có xác lập hợp đồng cHên nhượng QSD đất đối với thửa đất số 82, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại số 238 Nguyễn Thoại Hâu, phường Vĩnh Thanh Vân, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận QSD đất số AC 360681 do UBND thành phố Rạch Giá cấp ngày 12/5/2006 đứng tên bà Võ Thị Hoa. Hợp đồng cHên nhượng QSD đất được Công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Đức Minh vào ngày 14/11/2019. Đồng thời, vợ chồng ông Nguyễn Quốc D1, bà Võ Thị Hoa có giao cho tôi giữ bản chính Giấy chứng nhận QSD đất số AC 360681 do UBND thành phố Rạch Giá cấp ngày 12/5/2006 đứng tên bà Võ Thị Hoa để đảm bảo cho khoản tiền vay gốc 180.000.000 đồng. Tuy nhiên trong quá trình vay tiền của tôi vợ chồng ông Nguyễn Quốc D1 và bà Võ Thị Hoa không chịu thanh toán như đã thỏa thuận với tôi mặc dù tôi đã đòi lại rất nhiều lần nhưng vợ chồng ông D1, bà Hoa cứ hứa hẹn mà không chịu thanh toán. Đến ngày 7/2/2024 tôi yêu cầu vợ chồng ông D1, bà Hoa phải viết giấy cam kết trả nợ cho tôi, thì vợ chồng ông D1, bà Hoa đồng ý cam kết mỗi tháng trả cho tôi số tiền 5.000.000 đồng, nhưng trên thực tế vợ chồng ông D1, bà Hoa không thực hiện như cam kết với tôi. Gần đây bà Hoa bị bệnh và đã qua đời, còn ông D1 thì cũng không có thiện chí thanh toán số tiền 180.000.000 đồng cho tôi. Nay tôi yêu cầu hủy hợp đồng cHên nhượng QSD đất được xác lập vào ngày 14/11/2019 tại Văn phòng công chứng Trần Đức Minh; Yêu cầu ông Nguyễn Quốc D1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Quốc H phải trả lại cho tôi số tiền gốc 180.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật từ ngày 14/11/2019 cho đến nay; Tôi đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Quốc D1 và anh Nguyễn Quốc H 01 Giấy chứng nhận QSD đất số AC 360681 do UBND thành phố Rạch Giá cấp ngày 12/5/2006 đứng tên bà Võ Thị Hoa (Bản chính)

*** Tại bản tự khai ngày 12/5/2025 bị đơn ông Nguyễn Quốc D1 trình bày:** Trước đây vợ chồng tôi có vay tiền của bà D nhiều lần với số tiền gốc 100.000.000 đồng. Vợ chồng tôi có đưa cho bà D giữ một giấy chủ quyền nhà đất tại số 238 Nguyễn Thoại Hâu, phường Vĩnh Thanh Vân, Rạch Giá, Kiên Giang. Hiện nay vợ tôi đã qua đời hoàn cảnh của tôi quá khó khăn, tôi xin được trả số tiền 100.000.000 đồng trong thời gian 15 ngày và yêu cầu bà D trả lại giấy chủ quyền nhà đất lại cho tôi; Và tôi xin trả thêm số tiền 30.000.000 đồng là dứt điểm, trả dần hàng tháng 3.000.000 đồng cho đến khi hết số tiền 130.000.000 đồng.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Đức Minh trình bày:** Vào ngày 14/11/2019 bà Hoa và ông D1 bên cHển nhượng và bà D bên nhận cHển nhượng có đến Văn phòng công chứng Trần Đức Minh yêu cầu công chứng hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất số 7717, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD. Văn phòng công chứng Trần Đức Minh đã tiếp nhận hồ sơ và làm thủ tục công chứng hợp đồng cHển nhượng QSD đất nêu trên theo trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng, giao dịch đúng quy định của pháp luật, đúng ý chí nguyện vọng của người yêu cầu công chứng. Các bên giao kết hợp đồng cHển nhượng QSD đất đã đọc lại toàn bộ nội D của hợp đồng và được công chứng viên giải thích rõ về quyền lợi và nghĩa vụ lợi ích hợp pháp và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng cHển nhượng. Các bên đã hiểu rõ và đồng ý toàn bộ nội D của hợp đồng và trước khi ký vào hợp đồng bà D đã ghi dòng chữ đã đọc và đồng ý. Việc Văn phòng công chứng Trần Đức Minh chứng nhận hợp đồng cHển nhượng QSD đất nêu trên là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về thủ tục tố tụng: Xác định đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất”. Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá. Đối với bị đơn ông Nguyễn Quốc D1, và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Quốc H Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ nhưng tại phiên tòa hôm nay vắng mặt không lý do. Căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 233 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông Nguyễn Quốc D1, và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Quốc H nhưng vẫn đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho họ theo quy định pháp luật.

Về nội D vụ án:

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của bà D yêu cầu ông D1 và anh H (Là con ruột của bà Hoa và ông D1) có nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ gốc 180.000.000 đồng. Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời khai của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, có cơ sở xác định: Vào ngày 14/11/2019 ông D1 và bà Hoa có vay của bà D số tiền 180.000.000 đồng, hai bên có thỏa thuận giao kết hợp đồng cHển nhượng QSD đất tại Văn phòng công chứng Trần Đức Minh và bà D đang giữ bản chính Giấy chứng nhận QSD đất số AC 360681 do UBND thành phố Rạch Giá cấp ngày 12/5/2006 đứng tên bà Võ Thị Hoa. Đến ngày 7/2/2024 có làm biên nhận nợ số tiền 180.000.000 đồng, thỏa

thuận hàng tháng trả dần số tiền 5.000.000 đồng. Tại bản tự khai ông D1 cho rằng trước đây vợ chồng ông có vay của bà D nhiều lần với số tiền gốc 100.000.000 đồng, đồng thời xin trả dần cho bà D số tiền 130.000.000 đồng là dứt điểm. Tuy nhiên, ông D1 không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho số tiền nợ vay gốc 100.000.000 đồng, hơn nữa phía bà D không đồng ý nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông D1 được.

[2] Xét hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập tại Văn phòng công chứng Trần Đức Minh vào ngày 14/11/2019 giữa bên cHển nhượng là ông Nguyễn Quốc D1, bà Võ Thị Hoa và bên nhận cHển nhượng là bà Mai Huệ D đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 82, tờ bản đồ số 02, địa chỉ số 238 Nguyễn Thoại Hầu, phường Vĩnh Thanh Vân, Rạch Giá, Kiên Giang; Tại phiên tòa bà D cho rằng việc xác lập hợp đồng cHển nhượng QSD đất đề ngày 14/11/2019 là để đảm bảo cho các khoản vay tiền giữa bà D và ông D1, bà Hoa. Tại phiên tòa hôm nay bà D yêu cầu tuyên bố hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 14/11/2019 là vô hiệu và đồng ý trả lại cho ông D1, anh H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 360681 do UBND thành phố Rạch Giá cấp ngày 12/5/2006 khi ông D1, anh H trả đủ số tiền 180.000.000 đồng cho bà D. Xét, yêu cầu này là có căn cứ và cũng phù hợp với ý chí của các bên trong quá trình giải quyết vụ án, nên cần thiết tuyên bố hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 14/11/2019 là vô hiệu.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, anh Nguyễn Quốc H (Là con ruột của ông D1 và bà Hoa là người thừa kế của bà Hoa) được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng, thể hiện rõ nội D vụ án và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Huệ D. Tuy nhiên, anh H vắng mặt không lý do và cũng không cung cấp lời khai, ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn. Như vậy, anh H đã không tự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình và không đưa ra chứng cứ gì để chứng minh đối với yêu cầu của nguyên đơn. Do đó, anh H phải chịu hậu quả về việc không chứng minh được. Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để xem xét, giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Theo quy định tại Điều 463 Bộ luật dân sự năm 2015 thì: “Hợp đồng vay tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho vay giao tài sản cho bên vay; khi đến hạn trả, bên vay phải hoàn trả cho bên cho vay tài sản cùng loại theo đúng số lượng, chất lượng và chỉ phải trả lãi nếu có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định”. Và tại khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 thì: “Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn...” Quá trình thực hiện hợp đồng vay tài sản nguyên đơn đã giao tài sản cho bị đơn nhưng cho đến nay bị đơn chưa thanh toán tiền đủ cho nguyên đơn.

Khoản 1 Điều 615 Bộ luật dân sự năm 2015 thì: “ Những người hưởng thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác...”

[5] Về lãi suất: Nguyên đơn rút yêu cầu về tiền lãi nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Về án phí: Căn cứ Khoản 2 Điều 26 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 thì ông Nguyễn Quốc D1 và anh Nguyễn Quốc H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là: 9.000.000 đồng (180.000.000 đồng x 5%).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, khoản 2 Điều 91, Điều 147, Điều 266, Điều 233, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Áp dụng Điều 463, khoản 1 Điều 466, khoản 1 Điều 615, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tính lãi của nguyên đơn bà Mai Huệ D.
2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Huệ D đối với bị đơn ông Nguyễn Quốc D1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Quốc H về việc tranh chấp hợp đồng cHởn nhượng quyền sử dụng đất.
3. Tuyên bố hợp đồng cHởn nhượng quyền sử dụng đất được xác lập tại Văn phòng công chứng Trần Đức Minh vào ngày 14/11/2019 giữa bên cHởn nhượng là ông Nguyễn Quốc D1, bà Võ Thị Hoa và bên nhận cHởn nhượng là bà Mai Huệ D là vô hiệu.
4. Buộc ông Nguyễn Quốc D1 và anh Nguyễn Quốc H phải trả cho bà Mai Huệ D số tiền 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền cần phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Mai Huệ D trả lại cho ông Nguyễn Quốc D1, anh Nguyễn Quốc H 01 (Một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 360681 do UBND thành phố Rạch Giá cấp ngày 12/5/2006 (Bản chính).

6. Về án phí: Ông Nguyễn Quốc D1 và anh Nguyễn Quốc H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch là 9.000.000 đồng.

Trả lại cho bà Mai Huệ D tiền tạm ứng án phí đã nộp số tiền 4.500.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0014372 ngày 25/3/2025 của Chi cục thi hành án thành phố Rạch Giá.

7. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Riêng bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP.Rạch Giá
- TAND Tỉnh Kiên Giang
- VKSND Tỉnh Kiên Giang
- CQTHA TP.Rạch Giá
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ.

Phạm Thị Thanh Loan