

Bản án số: 253/2025/DS-ST

Ngày: 31-12-2025

Về việc: “*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 KHU VỰC 11 - T

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hoàng Yến

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Trần Hữu Thiện

2/ Ông Mai Văn Tự

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Hồng Tâm, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11-T

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực - T tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Phan Hoàng Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11 - T xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 216/2025/TLST-DS ngày 21-4-2025 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 287/2025/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 12 năm 2025.

Nguyên đơn: Anh Võ Văn C, sinh năm 1981 (có mặt)

Chị Nguyễn Thị Lệ T, sinh năm 1982; (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 48, đường Phan Chu Trinh, khu phố 2, phường T, tỉnh T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C: Ông Võ Quốc Trị - Luật sư Văn phòng Luật sư Võ Quốc Trị thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T.

Bị đơn: Ông Lê Thành P, sinh năm 1965; (có mặt)

Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1978; (có mặt)

Cùng địa chỉ: khu phố Ninh Hưng 2, phường N, tỉnh T;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 31 tháng 3 năm 2025 của anh Võ Văn C và chị Nguyễn Thị Lệ Thu trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thể hiện:

Ngày 26/01/2019 anh C và chị T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất diện tích 313,9m² thuộc thửa đất số 584, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại khu phố Ninh Hưng 2, phường Ninh Thạnh, tỉnh T của ông Lê Thành Phúc và bà Nguyễn Thị Châu giá 150.000.000 đồng. Anh C và chị T đã quản lý sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 071459 ngày 20-3-2019. Tuy nhiên, đến năm 2023 bà Lê Thị Lén khởi kiện cho rằng phần đất này là của bà Lén, tại Bản án phúc thẩm số 79/2025/DS-PT ngày 19/02/2025 của Toà án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P, bà C do nguồn gốc đất không phải của ông P bà C và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh C, buộc anh C chị T trả lại cho bà Lén phần diện tích đất thực tế là 335,8m² thuộc thửa đất số 584, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại khu phố Ninh Hưng 2, phường Ninh Thạnh, tỉnh T.

Do đó, anh C, chị T khởi kiện yêu cầu ông P và bà C phải có nghĩa vụ bồi thường cho anh C, chị T giá trị phần đất mà ông bà đã chuyển nhượng, trong quá trình giải quyết vụ án trước đây, phần đất được định giá 641.768.000 đồng. Theo Bản án phúc thẩm anh C chị T có nghĩa vụ phải trả chi phí tố tụng là 35.000.000 đồng cho bà Lén.

Tại phiên toà, anh C chị T yêu cầu ông P và bà C trả số tiền theo chứng thư thẩm định giá số 260/2025/2217-ID:3786 làm tròn là số tiền 473.000.000 (bốn trăm bảy mươi ba triệu) đồng là giá trị phần đất, anh C chị T không yêu cầu ông P bà C trả 35.000.000 đồng chi phí tố tụng anh có nghĩa vụ trả cho bà Lén.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh C – Luật sư Võ Quốc Trị tình bày:*

Anh C và chị T yêu cầu ông P, bà C trả số tiền 473.000.000 đồng là hậu quả pháp lý của vụ án khác do ông P và bà C bị huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh C, chị T, ông P và bà C là vô hiệu. Anh C là người mua đất nên theo quy định của Điều 133 Bộ luật Dân sự anh C là người thứ ba ngay tình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh C, chị T buộc ông P, bà C trả số tiền 473.000.000 đồng.

** Lời trình bày ông Lê Thành Phúc trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà thể hiện:*

Ông P và bà C thừa nhận ngày 26/01/2019 ông bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh C và chị T phần đất diện tích 313,9m² thuộc thửa đất số 584, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại khu phố Ninh Hưng 2, phường Ninh Thạnh, tỉnh T với giá 150.000.000 đồng. Phần đất có nguồn gốc là của cha ông là ông Lê Thành Trung sử dụng từ lâu sau đó ông đăng ký kê khai và được cấp tên giấy chứng nhận sử dụng đất. Gia đình ông đã sử dụng ổn định từ lâu không có ai tranh chấp gì, đến khi

ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh C thì bà Lén vẫn ký tên tứ cận chứ không có tranh chấp gì nhưng ông không biết vì sao đến năm 2022 bà Lén lại tranh chấp với anh C.

Việc ông bà chuyển nhượng cho anh C là hợp pháp vì anh C đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc ông chuyển nhượng anh C là đã hoàn thành. Do đó, anh C bị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là lỗi của ông.

Tại phiên tòa, ông không đồng ý trả lại cho anh C bất kỳ khoản tiền nào.

** Lời trình bày bà Nguyễn Thị Châu trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thể hiện:*

Ông bà có chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh C chị T là đúng nhưng ông bà đã giao đất cho anh C nên việc anh C bị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không liên quan đến ông bà. Do đó, bà không đồng ý bồi thường cho anh C chị T bất kỳ khoản tiền nào.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11- T phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ 132, 408 của Bộ luật Dân sự, Nghị quyết 326 về án phí, lệ phí.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Võ Văn C, chị Nguyễn Thị Lê Thu. Buộc vợ chồng ông Lê Thành Phúc, bà Nguyễn Thị Châu có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho vợ chồng anh Võ Văn C, chị Nguyễn Thị Lê Thu số tiền nhận chuyển nhượng QSDĐ là 150.000.000 đồng và liên đới bồi thường số tiền 323.000.000 đồng.

Đình chỉ yêu cầu của anh C về yêu cầu trả lại 35.000.000 đồng.

- Về án phí và chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Các bên tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất tọa lạc tại phường Ninh Thạnh. Do đó, căn cứ Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án nhân dân khu vực 11- T có thẩm quyền giải quyết vụ án là có căn cứ.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp: Anh C, chị T yêu cầu ông P, bà C trả lại số tiền

phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, xác định quan hệ tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định Điều 500 Bộ luật Dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Anh C, chị T yêu cầu ông P và bà C trả lại số tiền 473.000.000 đồng là giá trị phần đất diện tích 313,9m² thuộc thửa đất số 584, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại khu phố Ninh Hưng 2, phường Ninh Thạnh mà anh chị đã chuyển nhượng nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P bà C bị huỷ theo Bản án số 79/2025/DS-PT ngày 19/02/2025 của Toà án nhân dân Cấp Cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của anh C, chị T thấy rằng:

[3.1] Anh C, chị T, ông P và bà C đều thừa nhận ngày 26/01/2019 các bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 946, quyền số 1.TP/CC-SCC/HĐGD để chuyển nhượng phần đất diện tích 313,9m² thuộc thửa đất số 584, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại ấp Ninh Hưng 2, xã Chà Là, Huyện Dương Minh Châu, giá chuyển nhượng thực tế là 150.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng thì anh C, chị T đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 071459 ngày 20-3-2019. Do đó, việc anh C, chị T và ông P, bà C có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng nên căn cứ theo Điều 92 Bộ Luật tố tụng Dân sự đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[3.2] Về nguồn gốc phần đất mà ông P và bà C chuyển nhượng thấy rằng:

Ông P, bà C cho rằng phần đất chuyển nhượng có nguồn gốc do cha của ông P là ông Lê Thành Trung để lại năm 1985, cũng theo Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/01/2005 của ông P (BL 46) cũng thể hiện việc ông P là người đăng ký kê khai quyền sử dụng đất. Ông P và bà C cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AC 993841 do Ủy ban nhân dân Huyện Dương Minh Châu cấp ngày 04/7/2005. Tuy nhiên, tại bản án phúc thẩm cũng đã xác định ông P được đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ năm 2005 là sau khi bà Lén được cấp giấy năm 1996, việc bà Lê Thị Lén được cấp giấy CNQSDĐ là có nguồn gốc đất rõ ràng, hợp pháp, ông P cho rằng đất do cha ông để lại nhưng ông không đưa ra được chứng cứ chứng minh nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P và bà C là không có căn cứ.

[3.3] Xét quá trình thực hiện hợp đồng thấy rằng:

Ngày 26/01/2019, anh C, chị T, ông P và bà C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên. Sau khi ký hợp đồng thì anh C, chị T đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 071459 ngày 20-3-2019. Do đó, việc chuyển nhượng anh C, chị T, ông P và bà C đã hoàn thành nên các bên không

có tranh chấp gì. Tuy nhiên, tại Bản án phúc thẩm số 79/2025/DS-PT ngày 19/02/2025 của Toà án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AC 993841 do Uỷ ban nhân dân Huyện Dương Minh Châu cấp ngày 04/7/2005 do ông P, bà C đứng tên và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 071459 ngày 20-3-2019 do anh C và chị T đứng tên do ông P bà C không chứng minh được nguồn gốc đất là của ông bà, đồng thời yêu cầu anh C chị T trả lại phần đất nêu trên cho bà Lén. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh C, chị T, ông P và bà C bị huỷ nên anh C và chị T yêu cầu thanh toán lại giá trị của hợp đồng là có căn chấp nhận.

[3.4] Xét lỗi dẫn đến việc hợp đồng không thể thực hiện được thấy rằng:

Ông P và bà C xác định nguồn gốc do cha ông P để lại và diện tích đất được hình thành do mở con đường ĐT14, sau đó Nhà nước uốn thẳng con đường nên dư phần diện tích đất của ông sang bên kia đường nên ông P đăng ký kê khai. Tuy nhiên, tại Bản án phúc thẩm số 79/2025/DS-PT ngày 19/02/2025 của Toà án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cũng đã xác định việc ông P kê khai đăng ký kê khai quyền sử dụng đất là không đúng dẫn đến việc cấp giấy chồng lấn lên diện tích đất của bà Lén, bản thân anh C và chị T đã hoàn thành việc chuyển nhượng và thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng cho ông P, bà C nên anh C, chị T không có lỗi nên ông P, bà C có lỗi hoàn toàn dẫn đến việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị huỷ.

[3.5] Xác định thiệt hại thấy rằng:

Do Bản án phúc thẩm buộc anh C chị T trả lại cho bà Lén phần đất nêu trên nên dẫn đến thiệt hại cho anh C, chị T. Anh C, chị T, ông P và bà C không thoả thuận được về giá trị quyền sử dụng đất cũng như giá trị thiệt hại. Do đó, tại chứng thư thẩm định giá số 260/2025/2217-ID:3786 phần đất có giá trị là 473.944.000 đồng. Do đó, anh C, chị T yêu cầu ông P và bà C trả lại số tiền 473.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[4] Xét lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh C thấy rằng:

Anh C, chị T nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông P, bà C nhưng hợp đồng không thực hiện được không phải là lỗi của anh C nên Anh C và chị T yêu cầu ông P, bà C trả số tiền 473.000.000 đồng nên đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh C là có căn cứ.

[5] Quan điểm về việc giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11- T là có cơ sở chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí định giá là 10.000.000 đồng, anh C đã tạm ứng. Do yêu cầu khởi kiện của anh C, chị T được chấp nhận nên ông P và bà C có nghĩa vụ trả lại cho anh C chị T.

[7] Về án phí dân sự: Ông P là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí.

Bà C phải chịu 11.460.000 (mười một triệu bốn trăm sau mươi nghìn) đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 132, 427, 500, 584 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Võ Văn C, chị Nguyễn Thị Lệ Thu đối với ông Lê Thành Phúc, bà Nguyễn Thị Châu về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Buộc vợ chồng ông Lê Thành Phúc, bà Nguyễn Thị Châu có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho vợ chồng ông Võ Văn C, bà Nguyễn Thị Lệ Thu số tiền nhận chuyển nhượng QSDĐ là 150.000.000 đồng và liên đới bồi thường số tiền 323.000.000 đồng. Tổng cộng là 473.000.000 (bốn trăm bảy mươi ba triệu) đồng.

Đình chỉ yêu cầu của anh Võ văn C và chị Nguyễn Thị Lệ Thu đối với số tiền 35.000.000 (ba mươi lăm triệu) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên thi hành án không thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng bên thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

2. Về chi phí tố tụng: Ông P và bà C phải trả cho anh C, chị T số tiền 10.000.000 (mười triệu) đồng.

3. Về án phí sơ thẩm dân sự:

- Ông P là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí. Bà C phải chịu 11.460.000 (mười một triệu bốn trăm sau mươi nghìn) đồng..

- Hoàn trả cho anh C số tiền tạm ứng án phí là 11.706.000 đồng theo biên lai thu số 0005320 ngày 21/4/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh T.

4. Các đương sự được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh T trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo lên Toà án nhân dân tỉnh T trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 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.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- TAND tỉnh T;
- VKSND tỉnh T;
- VKSND khu vực 11;
- Thi hành án tỉnh T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu trữ VP.

Lê Thị Hoàng Yến