

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
KHU VỰC 4 – ĐỒNG NAI**

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

**Bản án số: 39/2025/DS-ST**

**Ngày 08/9/2025**

*V/v: “Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất;  
Yêu cầu bồi thường thiệt hại về cây trồng  
và chi phí di dời tài sản trên đất”*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 – ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Mạnh Cường*

*Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thành Lam, ông Nguyễn Khánh  
Thành*

*Thư ký phiên tòa: Bà Quách Thị Khuyến – Thư ký Tòa án nhân dân khu  
vực 4 – Đồng Nai.*

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai tham gia phiên tòa:  
Bà Lê Thị Hằng - Kiểm sát viên.*

Trong các ngày 05 và 08 tháng 9 năm 2025 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Nai đã xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 48/2020/TLST-DS ngày 19 tháng 11 năm 2020; Về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2024/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 10 năm 2024, Thông báo về việc mở lại phiên tòa xét xử vụ án số: 01/2025/TB-TA ngày 22 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

**+/ Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu Trường G**, sinh năm: 1982

**Bà Phạm Kim M**, sinh năm: 1996

Địa chỉ: 115/1A ấp G, xã G, tỉnh Đồng Nai

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có ông Dương Đình N, luật sư thuộc Văn phòng luật sư Dương Đình N – Đoàn luật sư tỉnh Lâm Đồng

**+/ Bị đơn: Ông Nguyễn Minh H**, sinh năm: 1970

Địa chỉ: 224/3 ấp T, xã G, tỉnh Đồng Nai

**Bà Phạm Thị Ngọc A**, sinh năm: 1974

Địa chỉ: 2/1D ấp G, xã G, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có bà Nguyễn Thị Th, sinh năm: 1995; địa chỉ: 688 khu phố T, xã D, tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy quyền ngày 23/3/2022)

(Ông G, bà M, chị Th có mặt tại phiên toà; luật sư N vắng mặt tại phiên toà)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**+/ Theo đơn khởi kiện ngày 12/11/2020 các lời khai tiếp theo cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Trường G, bà Phạm Kim M trình bày:**

Do quen biết với ông Nguyễn Minh H, bà Phạm Thị Ngọc A và có nhu cầu mua đất nên khi biết ông H, bà A đang muốn bán thửa đất 441, 163 cùng tờ bản đồ số 26 tại xã G, huyện Thống Nhất (nay là xã G), tỉnh Đồng Nai thì ông G, bà M đã bàn bạc, thống nhất ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông H, bà A vào ngày 24/7/2020. Hai bên thoả thuận giá trị chuyển nhượng là 1.900.000.000đ (một tỷ, chín trăm triệu đồng), phương thức thanh toán được chia làm 03 đợt. Đợt 1 thanh toán 500.000.000đ vào ngày 25/7/2020; đợt 2 thanh toán số tiền 500.000.000đ vào ngày 25/8/2020 và đợt 3 thanh toán 900.000.000đ vào ngày 25/9/2020. Tại thời điểm hai bên giao kết hợp đồng thì ông G, bà M không biết thửa đất 441 tờ bản đồ số 26 ông H, bà A đã thế chấp ngân hàng. Theo thoả thuận thì ông G, bà M đã thanh toán số tiền 500.000.000đ đợt 1 cho ông H, bà A vào ngày 25/7/2020 và ông H, bà A đã giao hai thửa đất trên cho ông G, bà M quản lý, sử dụng. Sau khi giao tiền đợt 1 thì ông G, bà M biết được thửa đất 441 tờ bản đồ số 26 ông H, bà A đã thế chấp ngân hàng nên hai bên thoả thuận miệng phía ông G, bà M thanh toán số tiền 500.000.000đ đợt 2 trước ngày 25/8/2020 theo hợp đồng đã thoả thuận. Ngày 08/8/2020 ông G, bà M đã thanh toán số tiền 500.000.000đ đợt 2 cho phía ông H, bà A. Theo hợp đồng thoả thuận đến ngày ông G, bà M giao tiền đợt 2 ngày 25/8/2020 thì ông H, bà A phải giao đất và các giấy tờ liên quan đến hai thửa đất trên để ông G, bà M đi thực hiện các thủ tục để đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất (như ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng, chứng thực hợp đồng; đăng ký kê khai, nộp thuế...). Tuy nhiên ông H, bà A không thực hiện theo thoả thuận mà tiếp tục dùng thửa đất 441 tờ bản đồ số 26 để thế chấp ngân hàng vay số tiền 600.000.000đ. Vì vậy ông G, bà M không thể tiến hành thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng, chứng thực hợp đồng và đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất theo quy định. Do ông H, bà A vi phạm thoả thuận nên ông G, bà M đã không tiếp tục thanh toán số tiền 900.000.000đ còn lại theo thoả thuận. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tên bà M nhưng do thời điểm xác lập hợp đồng bà M bận công việc nên không ký tên trong hợp đồng. Tuy nhiên số tiền thanh toán theo thoả thuận cho ông H, bà

A là tài sản chung của vợ chồng ông G, bà M. Đồng thời các lần thanh toán tiền đều có mặt bà M.

Nay ông G, bà M yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 24/7/2020 giữa ông G, bà M với ông H, bà A là vô hiệu. Buộc ông H, bà A có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 1.000.000.000đ và bồi thường thiệt hại số tiền là 2.043.473.000đ.

Do chứng thư thẩm định giá số: 2336/CT-ĐN1 ngày 10/7/2023 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai tại thời điểm xét xử đã quá thời hạn 06 tháng nên không còn hiệu lực. Ông G, bà M đã có đơn yêu cầu Toà án tiến hành thẩm định giá lại tài sản và ngày 14/8/2025 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến đã có Chứng thư thẩm định giá số: 288/2025/584 xác định tổng giá trị đất và tài sản trên đất là 5.459.600.000đ. Ông G, bà M đề nghị Toà án căn cứ giá trị đất và tài sản trên đất theo chứng thư thẩm định giá trên làm cơ sở để xác định mức bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật. Đối với giá trị đất theo kết luận định giá của Hội đồng định giá theo yêu cầu của bị đơn là không phù hợp với quy định của pháp luật nên ông G, bà M không đồng ý và đề nghị Toà án không sử dụng kết luận định giá của Hội đồng định giá để xem xét, giải quyết trong vụ án.

+/ Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc ông G, bà M đã nộp tạm ứng số tiền là 4.000.000đ (bốn triệu đồng), chi phí định giá lần đầu nguyên đơn đã nộp tạm ứng là 55.000.000đ (năm mươi lăm triệu đồng) và chi phí định giá lần hai là 45.000.000đ (bốn mươi lăm triệu đồng). Tổng số tiền là 104.000.000đ (một trăm lẻ bốn triệu đồng). Trường hợp yêu cầu khởi kiện được chấp nhận thì ông G, bà M đề nghị Toà án buộc bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán lại toàn bộ chi phí tố tụng trên cho ông G, bà M theo quy định.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bị vô hiệu nên ông G, bà M không yêu cầu Toà án đưa ngân hàng mà ông H, bà A đã thế chấp thửa đất 441, tờ bản đồ số 26 vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ngoài ra, ông G, bà M không còn ý kiến hay yêu cầu gì khác.

**+/ Theo bản tự khai ngày 11/3/2021, các lời khai tiếp theo, cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Minh H, bà Phạm Thị Ngọc A (do bà Nguyễn Thị Th là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:**

Ngày 24/7/2020, vợ chồng ông Nguyễn Minh H, bà Phạm Thị Ngọc A có thỏa thuận với ông Nguyễn Hữu Trường G về việc chuyển nhượng thửa đất số 441, tờ bản đồ 26, diện tích 1.445,9m<sup>2</sup> và phần diện tích thửa đất số 163, tờ bản đồ số 26 có diện tích khoảng 1.600 m<sup>2</sup>. Tổng số tiền chuyển nhượng 02 thửa đất trên là 1.900.000.000đ (Một tỷ chín trăm triệu đồng) thanh toán chia thành 03 đợt, cụ thể:

Đợt 1: Vào ngày 25/07/2020 thanh toán số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng); đợt 2: Vào ngày 25/08/2020 thanh toán số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) và đợt 3: Vào ngày 25/9/2020 thanh toán số tiền còn lại là 900.000.000đ (Chín trăm triệu đồng)

Sau khi ông G thanh toán lần thứ nhất xong ông H, bà A đồng ý cho ông G mượn chìa khóa để xem đất không đồng nghĩa với việc ông H, bà A đã đồng ý bàn giao đất cho phía ông G mà chỉ đồng ý cho ông G vào xem đất. Mặc dù phía ông G có xin ông H, bà A xây tạm một cái chòi để trông coi đất nhưng ông H, bà A không đồng ý tuy nhiên ông G đã tự chặt ý một hàng cây để tạo đường đi vào đất. Cụ thể, ông G đã chặt phá 132 cây mít (04 năm tuổi) và 40 cây dừa (03 năm tuổi) đang đến vụ thu hoạch, ông H, bà A tạm tính giá trị của 01 cây là 100.000đ (Một trăm nghìn đồng) gây thiệt hại khoảng 17.200.000đ (Mười bảy triệu hai trăm nghìn đồng). Chưa kể, thời điểm đó ông G còn tự ý đổ đá làm đường với mục đích phân lô, bán nền (Tổng diện tích đã đổ đất, đá 213,5m<sup>2</sup> (chiều dài khoảng 61m, chiều ngang khoảng 3m) làm ông H, bà A phải mất chi phí hoàn thiện trả lại hiện trạng ban đầu (theo yêu cầu của UBND xã G là khắc phục lại hậu quả. Số tiền ông H, bà A thuê xe, thuê công để vận chuyển đá hết khoảng 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng). Về tài liệu, chứng cứ chứng minh thiệt hại thì phía bị đơn không có tài liệu, chứng cứ chứng minh để cung cấp cho Tòa án.

Tại thời điểm thỏa thuận ông H, bà A có thông báo về việc thửa đất số 441, tờ bản đồ 26, thuộc xã G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 808511, số sổ CS10273 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 12/07/2018 đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh huyện Thống Nhất theo Hợp đồng tín dụng số 190005 vào ngày 05/8/2019; thời điểm đáo hạn ngân hàng là ngày 05/8/2020. Ông H, bà A buộc phải thực hiện việc đáo hạn ngân hàng và việc ông H, bà A đáo hạn ngân hàng không phải là căn cứ để cho rằng ông H, bà S vi phạm thỏa thuận vì theo thỏa thuận thời điểm thanh toán lần 02 là ngày 25/8/2020, theo nội dung của hợp đồng đây là thời điểm ông H, bà A phải giao giấy tờ và đất. Tuy nhiên, trên thực tế hai bên đã thỏa thuận miệng tại thời điểm ký kết thống nhất là giao tiền vào đầu tháng chứ không phải là thời điểm ghi trong hợp đồng nhưng do ông G đã lỡ đánh hợp đồng, do tin tưởng nên ông H, bà A không yêu cầu ký giấy tờ khác thay thế. Việc ông H, bà A đề nghị được thanh toán sớm cũng vì mục đích để đáo hạn ngân hàng để hai bên sớm hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, trong khi thời điểm đáo hạn của ông H, bà A là ngày 05/08/2020 nhưng phía ông G đến ngày 08/8/2020 mới thanh toán số tiền lần 2 là 450.000.000đ (Bốn trăm năm triệu đồng) và xin thiếu số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) đồng thời cam kết sẽ thanh toán đủ vào ngày hôm sau nên ông H, bà A đồng ý với yêu cầu của ông G là ghi đã nhận đủ số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng). Do đó, việc ông H, bà A vẫn tiếp tục thực hiện đáo hạn ngân hàng không vi phạm điều khoản hợp đồng hay có yếu tố lừa đảo do thực tế ông G thỏa thuận thời điểm giao giấy tờ là khi thanh toán hoàn tất.

Với việc ông G khát tiền còn thiếu đợt 2 ông H, bà A phải đòi rất nhiều lần ông G mới thanh toán số tiền 50.000.000 đồng đó (có tin nhắn yêu cầu chuyển số tiền còn thiếu vào ngày 10/8/2020, ngày 11/8/2020 và ngày 18/8/2020 nhưng ông

G không phản hồi mà ông H, bà A phải liên hệ trực tiếp với ông G để lấy). Từ sự việc trên ông H, bà A đã không còn tin tưởng phía ông G.

Trước khi đến thời điểm thanh toán lần 03 ông H, bà A có gặp trực tiếp để nhắc ông G về việc thanh toán nhưng đến ngày 25/9/2020 ông G không hề có 01 tin nhắn, 01 cuộc gọi hay một động thái nào với ông H, bà A về việc ông G khát hoặc thay đổi thời gian thanh toán mặc dù trước đó đã thỏa thuận thời gian thanh toán thực tế là đầu tháng, ông G cũng đã đồng ý vì lần thứ 2 đã được thanh toán vào đầu tháng (ngày 08/8/2020). Chưa kể đến khi ông H, bà A liên hệ (vào ngày 26/9/2020) để nhắc thì ông G dùng những lời lẽ xúc phạm đến gia đình ông H, bà A nên ông H, bà A đã trả lời là không đồng ý bán đất nữa bởi lẽ việc thỏa thuận dựa trên nguyên tắc tôn trọng lẫn nhau. Trên thực tế, ông H, bà A là người chủ động liên hệ, lại nhận được những lời lẽ xúc phạm từ ông G nên việc ông H, bà A từ chối tiếp tục thực hiện việc mua bán này với mục đích bảo vệ quyền, lợi ích chính đáng của mình.

Do cả hai bên đều đang thực hiện việc thanh toán theo hợp đồng đặt cọc để tiến tới việc ký hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định và tại thời điểm thỏa thuận hai bên hoàn toàn không có bất cứ thỏa thuận nào về việc phạt cọc nếu phía ông H, bà A ngưng không tiếp tục thực hiện thỏa thuận hoặc phía ông G không đồng ý tiếp tục mua đất. Việc ông H, bà A không tiếp tục thực hiện thỏa thuận xuất phát từ lỗi bên ông G đã không thực hiện thanh toán đúng thời gian theo thỏa thuận và ông G đã thực hiện một số hành vi ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông H, bà A khi chưa có sự đồng ý của ông H, bà A.

Đối với yêu cầu khởi kiện theo Thông báo thụ lý vụ án số 48/TB-TLVA ngày 20/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất về việc ông Nguyễn Hữu Trường G và bà Phạm Kim M yêu cầu buộc ông H, bà A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 24/7/2020 và nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết thì bồi thường số tiền là 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng). Xuất phát việc thỏa thuận mua bán hoàn toàn tự nguyện thể nhưng từ việc tin tưởng ông H, bà A hết lần này đến lần khác bị phía ông G vi phạm thỏa thuận (như đã trình bày ở trên), kèm theo đó là bị đe dọa về tính mạng, sức khỏe (tuy nhiên ông H, bà A không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết về vấn đề này). Do đó, ông H, bà A yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo hướng tuyên bố hợp đồng vô hiệu, bởi các lý do sau: Ông G đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận (đợt 2 và đợt 3); Hợp đồng vi phạm về hình thức: Chưa ký kết hợp đồng theo quy định; Vi phạm về chủ thể ký kết hợp đồng (trên hợp đồng có tên bà Phạm Kim M nhưng bà M không tham gia ký kết, thỏa thuận); Hai bên hoàn toàn không có bất cứ thỏa thuận nào về việc phạt cọc nếu phía ông H, bà A ngưng không tiếp tục thực hiện thỏa thuận hoặc phía ông G không đồng ý tiếp tục mua đất.

Về nguyên tắc giải quyết khi tuyên hợp đồng vô hiệu là các bên trao trả cho nhau những gì đã nhận nên ông H, bà A đồng ý thanh toán trả cho ông G số tiền đã nhận là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng). Hiện đất vẫn do ông H, bà A đang canh tác, quản lý và sử dụng. Về yếu tố lỗi, do ông G vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện xuất phát từ phía ông G tuy nhiên ông H, bà A không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Đối với yêu cầu phản tố, do ông G, bà M tự ý chặt phá mít, dừa và đổ đất đá phá kết cấu ban đầu gây tổng thiệt hại cho ông H, bà A tạm tính là 57.200.000đ (Năm mươi bảy triệu hai trăm nghìn đồng) nên ông H, bà A yêu cầu ông G và bà M có nghĩa vụ thanh toán lại khoản tiền này.

Ngoài ra, ông H, bà A không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

+/ Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tranh luận:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 24/7/2020 giữa ông Nguyễn Hữu Trường G, bà Phạm Kim M và ông Nguyễn Minh H, bà Phạm Thị Ngọc A đối với các thửa đất số 441, diện tích 1445,9m<sup>2</sup> và số 163, diện tích 1642,1m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 26 tại xã G, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai được giao kết dựa trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, không có dấu hiệu ép buộc hay gian dối. Các bên đều đã ký xác nhận vào hợp đồng và không có khiếu nại về nội dung cũng như tính hợp pháp của văn bản này. Theo nội dung tại hợp đồng trên, giá chuyển nhượng thỏa thuận là 1.900.000.000đ, được chia làm 03 lần thanh toán như sau: Đợt 01: 500.000.000đ vào ngày 25/7/2020; Đợt 02: 500.000.000đ vào ngày 25/8/2020; Đợt 03: 900.000.000đ vào ngày 25/9/2020.

Ông G, bà M đã thanh toán số tiền 1.000.000.000đ của hai đợt thanh toán đầu. Ông H, bà A cũng thừa nhận đã nhận số tiền chuyển nhượng 1.000.000.000đ. Do đó căn cứ điểm a khoản 1 Điều 92 BLTTDS, đây là tình tiết không cần chứng minh.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, các thửa đất vẫn đang được ông H, bà A thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (AGRIBANK) chi nhánh huyện Thống Nhất. Thời hạn trả nợ ngân hàng là vào ngày 05/8/2020 tức trước thời điểm thanh toán đợt 3 (ngày 25/9/2020). Việc trả nợ ngân hàng để xóa thế chấp, lấy bản gốc Giấy chứng nhận là điều kiện bắt buộc để ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng. Thay vì tắt toán, ông H, bà A lại đáo hạn khoản vay, cho thấy ông bà không có ý định thực hiện việc chuyển nhượng. Ông H, bà A cho rằng do ông G, bà M không thanh toán tiền chuyển nhượng đúng hạn nên ông bà không có tiền để trả cho ngân hàng và phải đáo hạn là không có cơ sở. Bởi hợp đồng ngày 24/7/2020 không ghi nhận ông G, bà M có nghĩa vụ thanh toán để tắt toán khoản vay cho ông H, bà A. Ngoài ra ông H, bà A

cho rằng thời hạn thanh toán lần 02 là vào đầu tháng 8/2020 nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

Do ông H, bà A không thực hiện việc xóa thế chấp và tiếp tục kéo dài khoản vay, nên việc không thể hoàn tất sang tên là do lỗi của ông H, bà A. Ông G, bà M nhiều lần yêu cầu ông H, bà A hoàn tất thủ tục nhưng không nhận được thiện chí hợp tác. Theo Điều 352 BLDS, ông G, bà M có quyền yêu cầu ông H, bà A tiếp tục thực hiện nghĩa vụ sang tên trên giấy chứng nhận đối với các thửa đất đã nhận chuyển nhượng. Trường hợp, Tòa án cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 24/7/2020 bị tuyên vô hiệu, đề nghị Hội đồng xét xử xử lý hậu quả của việc tuyên vô hiệu theo Điều 131 Bộ luật dân sự, cụ thể như sau:

- Buộc ông H, bà A phải trả lại cho ông G, bà M số tiền chuyển nhượng đã thanh toán là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

- Buộc ông H, bà A phải bồi thường thiệt hại cho ông G, bà M số tiền chênh lệch của giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng (tương đương với phần đã thanh toán là 10/19 giá trị tài sản chuyển nhượng) so với thời điểm hiện tại khi Tòa án giải quyết vụ án với số tiền là 2.043.473.000 đồng (đã làm tròn).

Tổng số tiền ông H, bà A có nghĩa vụ trả cho ông G, bà M là 3.043.473.000 đồng (Ba tỷ không trăm bốn mươi ba triệu bốn trăm bảy mươi ba nghìn đồng).

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Như đã trình bày ở trên, ông H, bà A vi phạm nghĩa vụ xóa thế chấp, rút bản gốc giấy chứng nhận ở ngân hàng mà lại tiếp tục vay ngân hàng thêm 01 năm (từ ngày 05/8/2020 đến ngày 05/8/2021) trong khi đợt thanh toán cuối là ngày 25/9/2020, là nguyên nhân dẫn đến việc chuyển nhượng không thể tiếp tục thực hiện được. Ông H, bà A viện dẫn việc ông G, bà M không thanh toán đúng hạn để làm cơ sở tuyên hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ, vì nghĩa vụ thanh toán cuối cùng chỉ phát sinh khi bên bán đủ điều kiện thực hiện thủ tục chuyển nhượng (tức sau khi xóa thế chấp, lấy bản chính giấy chứng nhận).

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại cây trồng và phí di dời đá làm đường ra khỏi đất: Theo quy định tại mục 4.1 thì ông G, bà M có quyền tiếp quản đất vào ngày 25/8/2020. Trên thực tế, ông H, bà A đã giao chìa khóa cho ông G để ông G có thể trực tiếp quản lý, sử dụng, canh tác trên đất.

Ông H, bà A cũng sinh sống ở đối diện các thửa đất nhận chuyển nhượng nên hoàn toàn có thể biết việc ông G, bà M quản lý, sử dụng, tác động lên đất. Tuy nhiên cho tới khi ông G, bà M khởi kiện tới Tòa án, ông H, bà A đều không có ý kiến gì. Vậy việc sử dụng đất của ông G, bà M là hoàn toàn công khai, không có

phản đối nào từ phía ông H, bà A. Do đó việc ông G thay đổi hiện trạng cây trồng trên đất và đổ đất, đá là đúng theo thỏa thuận giữa các bên. Ông H, bà A cho rằng giá trị cây trồng và phí di dời đá làm đường ra khỏi đất là 57.200.000đ nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh thiệt hại. Việc UBND xã lập biên bản là để ghi nhận việc phân lô không đúng quy định của ông G, không phải để ghi nhận sự việc ông G thay đổi hiện trạng cây trồng trên đất và đổ đất, đá trên đất mà không có sự đồng ý của ông H, bà A như lời trình bày của ông H, bà A. Do đó, không có cơ sở về pháp lý và thực tế để chấp nhận yêu cầu bồi thường của bị đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu phản tố trên của bị đơn.

+/- Nguyên đơn ông G, bà M tranh luận: Ông G, bà M nhất trí với các ý kiến, tranh luận của luật sư N. Tuy nhiên, tại phiên toà phía bị đơn xác định yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/7/2020 vô hiệu và đến thời điểm xét xử vụ án thửa đất 441, tờ bản đồ số 26 vẫn đang được thế chấp ngân hàng nên ông G, bà M đồng ý yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/7/2020 vô hiệu và do ông H, bà A có lỗi dẫn đến hợp đồng trên bị vô hiệu nên yêu cầu Toà án buộc ông H, bà A phải bồi thường thiệt hại theo quy định. Ông G, bà M đề nghị bác yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Toà án buộc ông G, bà M phải bồi thường thiệt hại về cây trồng và chi phí di dời tài sản trên đất. Đối với số tiền án phí 300.000đ ông G, bà M tự nguyện chịu. Ngoài ra ông G, bà M không còn ý kiến hay tranh luận gì khác.

+/- Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn tranh luận: Bà Th giữ nguyên yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/7/2020 vô hiệu. Ông H, bà A đồng ý trả lại số tiền đã nhận là 1.000.000.000đ. Do ông H, bà A không có lỗi dẫn đến hợp đồng trên vô hiệu nên không đồng ý bồi thường. Yêu cầu Toà án buộc ông G, bà M phải bồi thường thiệt hại về cây trồng và chi phí di dời tài sản trên đất số tiền 57.200.000đ cho ông H, bà A. Ngoài ra bà Th không còn ý kiến hay tranh luận gì khác.

#### **+/- Ý kiến của Kiểm sát viên:**

- Về tố tụng: Căn cứ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án, người tiến hành tố tụng và các đương sự nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành nghiêm về quan hệ tố tụng. Tòa án và Hội đồng xét xử đảm bảo đúng trình tự, thủ tục tố tụng khi giải quyết vụ án. Việc xác định quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết, tư cách tham gia tố tụng của các đương sự đối với vụ án được thực hiện đúng quy định, việc gửi các văn bản tố tụng và hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát đúng thời hạn theo luật định.

- Về nội dung: Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều thừa nhận vào ngày 24/7/2020 hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích

3.000 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 441, thửa 163 cùng tờ bản đồ số 26 tại xã G, huyện Thống Nhất (nay là xã G), tỉnh Đồng Nai với giá 1.900.000.000đ. Trong hai thửa nêu trên có thửa đất 441, tờ bản đồ số 26 tại xã G đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà A. Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hai bên viết tay không công chứng, chứng thực nên vi phạm khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015. Về diện tích đất thoả thuận chuyển nhượng tại thời điểm giao kết thửa đất 441, tờ bản đồ số 26 đang được phía bị đơn thể chấp tại ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Kiệm Tân nhưng phía nguyên đơn không biết. Như vậy thời điểm xác lập hợp đồng, bị đơn bị hạn chế quyền đối với diện tích đất chuyển nhượng. Về điều kiện tách thửa chuyển nhượng tại thời điểm hai bên xác lập giao dịch không đảm bảo về điều kiện tách thửa theo quy định. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa các bên vi phạm cả về hình thức và nội dung nên vô hiệu. Tại phiên toà nguyên đơn xác định đồng ý yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/7/2020 vô hiệu nên đề nghị ghi nhận.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do phía bị đơn đã lấy lại đất trong quá trình giao dịch nên nguyên đơn không phải trả lại đất. Bị đơn đã nhận số tiền chuyển nhượng đất là 1.000.000.000đ nên cần buộc bị đơn phải trả lại số tiền đã nhận cho nguyên đơn. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn là có cơ nên đề nghị chấp nhận, do lỗi làm cho hợp đồng trên bị vô hiệu phần lớn thuộc về bị đơn. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 24/7/2020 vô hiệu là có căn cứ nên đề nghị chấp nhận. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại về cây trồng và chi phí di dời tài sản trên đất do bị đơn không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nên đề nghị không chấp nhận.

Về án phí và quyền kháng cáo đề nghị HĐXX xem xét, giải quyết theo 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Ngày 03/9/2025 người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là luật sư Dương Đình N có đơn xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Toà án xét xử vắng mặt luật sư N.

[2] Về việc ủy quyền của các đương sự: Ngày 24/11/2020 bị đơn ông Nguyễn Minh H, bà Phạm Thị Ngọc A có văn bản ủy quyền cho ông Lê Văn N. Ngày 22/3/2022 ông N có văn bản thông báo về việc chấm dứt nhận ủy quyền. Ngày 23/3/2022 bị đơn ông Nguyễn Minh H, bà Phạm Thị Ngọc A có văn bản ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Th (BL 43, 44, 97, 99, 100, 101). Việc ủy quyền, chấm

dứt uỷ quyền của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, nội dung phù hợp và được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nên hợp pháp.

[3] Về quan hệ pháp luật: Theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu Trường G, bà Phạm Kim M và đơn yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Minh H, bà Phạm Thị Ngọc A thì quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản cây trồng trên đất, chi phí di dời tài sản trên đất” được quy định tại Điều 500, 589 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về thẩm quyền giải quyết: Đối tượng tranh chấp trong vụ án là thửa đất 441, 163 cùng tờ bản đồ số 26 tại xã G, huyện Thống Nhất (nay là xã G), tỉnh Đồng Nai và bị đơn ông Nguyễn Minh H, bà Phạm Thị Ngọc A cùng có địa chỉ tại xã G, huyện Thống Nhất (nay là xã G), tỉnh Đồng Nai nên theo quy định tại điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất (nay là Toà án nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai) có thẩm quyền giải quyết.

[5] Về xác định tư cách của các đương sự: Căn cứ Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định ông Nguyễn Hữu Trường G, bà Phạm Kim M là nguyên đơn; ông Nguyễn Minh H, bà Phạm Thị Ngọc A là bị đơn.

[6] Về thời hiệu khởi kiện: các bên đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[7] Về điều luật áp dụng: Căn cứ vào thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật, tư cách đương sự, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn; án phí, quyền kháng cáo thì áp dụng các Điều 26, 35, 39, 40, 68, 77, 147, 156, 157, 158, 164, 165, 184, 185, 200, 227, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129, 131, 408, 410, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí.

[8] Về đường lối giải quyết vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn thì thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu Trường G, bà Phạm Kim M với ông Nguyễn Minh H, bà Phạm Thị Ngọc A vào ngày 24/7/2020 đối với thửa đất 441, 163 cùng tờ bản đồ số 26 tại xã G, huyện Thống Nhất (nay là xã G), tỉnh Đồng Nai được xác lập trên cơ sở các bên hoàn toàn tự nguyện, không ai bị lừa dối hay ép buộc, chủ thể giao dịch đều có đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự. Theo thỏa thuận bên mua ông G, bà M sẽ thanh toán tiền cho bên bán ông H, bà A thành 03 đợt, cụ thể đợt 1 vào ngày 25/7/2020 số tiền 500.000.000đ, đợt 2 vào ngày 25/8/2020 số tiền 500.000.000đ và đợt 3 vào ngày 25/10/2020 số tiền 900.000.000đ (hai bên thống nhất thỏa thuận miệng và chỉnh sửa vào ngày 25/9/2020). Thửa đất 441 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà A vào ngày 12/7/2018. Thửa đất 163, tờ bản đồ số 26 chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng có các giấy tờ về quyền sử dụng đất đối với ông H, bà A làm cơ sở để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất theo quy định như hợp đồng đã thể hiện tại mục 1.1 Điều 1 (BL 11). Sau khi ký hợp đồng ông G, bà M đã giao số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) đợt 1 theo thoả thuận và phía bị đơn ông H, bà A đã giao toàn bộ hai thửa đất trên cho ông G, bà M quản lý, sử dụng. Quá trình tố tụng, ông H, bà A cho rằng sau khi ông G, bà M giao tiền đợt 1 đã đưa chìa khoá để ông G, bà M vào xem hai thửa đất trên nhưng sau đó phía ông G, bà M không trả lại chìa khoá và tự ý quản lý sử dụng hai thửa đất trên là không phù hợp và không có cơ sở. Vì nội dung này ông H, bà A không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Đồng thời phía ông G, bà M không thừa nhận và cho rằng phía ông H, bà A đã đồng ý giao đất để ông G, bà M quản lý, sử dụng đất sau khi đã thanh toán tiền đợt 1. Ông G, bà M quản lý sử dụng được thời gian (khoảng hơn 01 tháng), quá trình sử dụng hai thửa đất trên ông G, bà M đã cưa cây, đổ đất ông H, bà A đều biết sự việc này do nhà đất ông H, bà A ở đối diện thửa đất 441, 163 tờ bản đồ số 26 nhưng không có ý kiến hay tranh chấp gì điều này được các bên đương sự thừa nhận tại biên bản đối chất tại Toà án ngày 27/6/2025.

Đợt 2 ngày 25/8/2020 theo nội dung của hợp đồng đây là thời điểm ông H, bà A phải giao giấy tờ và đất cho ông G, bà M nhưng do phía ông H, bà A cần tiền đáo hạn ngân hàng nên giữa hai bên đã thoả thuận miệng vợ chồng ông G, bà M sẽ thanh toán số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) vào trước ngày thoả thuận theo hợp đồng và ngày 08/8/2020 ông H, bà A đã nhận đủ số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng). Nhưng hai bên không có bất kỳ thoả thuận nào thay thế thoả thuận về việc: *“Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho bên B vào ngày 25/8/2020”* tại mục 4.1 Điều 4 của hợp đồng (BL 10). Như vậy đến ngày 25/8/2020 theo thoả thuận thì phía ông H, bà A phải có nghĩa vụ giao giấy tờ về quyền sử dụng đất đối với thửa 441, 163 tờ bản đồ số 26 cho ông G, bà M để tiến hành các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định. Còn về phần đất thì hai bên đã giao trước đó vào lần giao tiền đợt 1. Tuy nhiên, ngày 05/8/2020 ông H, bà A đáo hạn ngân hàng và tiếp tục dùng thửa đất 441 để thế chấp ngân hàng vay số tiền 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng) (BL 77-80). Từ ngày 08/8/2020 ông H, bà A nhận số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) đợt 2 đến ngày 25/8/2020 thì ông H, bà A không làm bất kỳ thủ tục nào để giao các giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho ông G, bà M để làm các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định (như công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đăng ký kê khai, nộp thuế trước bạ...) như đã thoả thuận là vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng (BL 10).

Do ông H, bà A vi phạm nghĩa vụ nên ông G, bà M đã không giao số tiền 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng) đợt 3 vào ngày 25/9/2020 như thoả thuận. Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên toà bị đơn xác định do ông G, bà M vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền đợt 3 vào ngày 25/9/2020 là 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng) nên ngày 26/9/2020 ông H, bà A đã nhắn tin không đồng ý bán đất nữa (BL 117). Điều này thể hiện ông H, bà A đã vi phạm thoả thuận theo hợp đồng. Vì tại mục 6.2 Điều 6 của hợp đồng thể hiện: *“Bên A có quyền được nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền*

với đất; trường hợp bên B chậm trả tiền thì bên A có quyền: a) Gia hạn để bên B hoàn thành nghĩa vụ; nếu quá thời hạn này mà nghĩa vụ vẫn chưa được hoàn thành thì theo yêu cầu của bên A, bên B vẫn phải thực hiện nghĩa vụ và bồi thường thiệt hại; Cụ thể bên B phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán”. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2020 hoàn toàn không có điều khoản nào thể hiện bên ông H, bà A (bên A) được quyền huỷ hợp đồng không bán đất cho ông G, bà M (bên B) trong trường hợp ông G, bà M chậm thanh toán tiền (BL 07-10). Việc bị đơn trình bày tại thời điểm chuyển nhượng đất thì phía ông G, bà M biết thửa đất 441, tờ bản đồ số 26 đã được ông H, bà A thế chấp ngân hàng nhưng ông H, bà A không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Đồng thời nội dung này không được phía ông G, bà M thừa nhận. Vì theo ông G, bà M sau khi giao tiền đợt 1 thì ông G, bà M mới biết thửa đất 441 ông H, bà A đã thế chấp ngân hàng. Do đó để xoá thế chấp và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 441 hai bên đã thoả thuận giao tiền đợt 2 sớm hơn theo hợp đồng thoả thuận trước đó. Tại phiên toà bà Thảo xác định đến thời điểm Toà án xét xử vụ án thì thửa đất 441, tờ bản đồ số 26 vẫn đang được ông H, bà A thế chấp tại ngân hàng.

Xét ý kiến, yêu cầu của bị đơn ông H, bà A yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/7/2020 vô hiệu do hợp đồng trên vi phạm về hình thức chưa được công chứng, chứng thực theo quy định thì thấy: Như đã phân tích ở phần trên việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2020 chưa được công chứng, chứng thực theo quy định phần lớn là do lỗi của ông H, bà A vì sau khi nhận tiền đợt 2 ông H, bà A đã không giao các giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho ông G, bà M để làm các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định như thoả thuận tại mục 4.2 Điều 4 của hợp đồng. Việc hợp đồng có tên bà Phạm Kim M nhưng bà M không tham gia ký kết, thoả thuận không làm ảnh hưởng đến tính pháp lý và sự tự nguyện thoả thuận của hai bên trong giao dịch.

Xét yếu tố lỗi và yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn thì thấy: Tại thời điểm giao kết hợp đồng ngày 24/7/2020 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được công chứng, chứng thực theo quy định. Nguyên đơn cũng có một phần lỗi, tuy nhiên như đã phân tích ở trên thì phần lớn lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2020 không được công chứng, chứng thực theo thoả thuận thuộc về phía ông H, bà A do đã vi phạm nghĩa vụ tại mục 4.1 Điều 4 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa hai bên vào ngày 24/7/2020. Đồng thời, ông H, bà A có lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà ông G, bà M đồng ý tuyên bố hợp đồng trên vô hiệu nên cần ghi nhận. Như vậy, từ những phân tích như trên nhận thấy yếu tố lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2020 vô hiệu cần xác định theo tỷ lệ 2/8 là phù hợp (20% lỗi thuộc về phía nguyên đơn và 80% lỗi thuộc về phía bị đơn)

Căn cứ quy định tại các Điều 131, 408 và 410 Bộ luật Dân sự năm 2015. Khoản 4 Điều 131 quy định: “*Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường*”; Điều 408 quy định: “*1. Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu. 2. Trường hợp khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nhưng không thông báo cho bên kia biết nên bên kia đã giao kết hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia,...*” và Điều 410 quy định: “*1. Trong hợp đồng song vụ, khi các bên đã thoả thuận thời hạn thực hiện nghĩa vụ thì mỗi bên phải thực hiện nghĩa vụ của mình khi đến hạn*”. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/7/2020 vô hiệu và buộc ông H, bà A bồi thường thiệt hại theo quy định là phù hợp với quy định của pháp luật nên có cơ sở để chấp nhận.

Giá trị thửa đất 441, 163 cùng tờ bản đồ số 26 các bên thoả thuận theo hợp đồng là 1.900.000.000đ, ông G, bà M đã thanh toán cho ông H, bà A được 1.000.000.000đ tức chỉ mới thanh toán được 52,63% giá trị tài sản. Do chứng thư thẩm định giá số: 2336/CT-ĐN1 ngày 10/7/2023 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai tại thời điểm xét xử đã quá thời hạn 06 tháng nên không còn hiệu lực. Theo yêu cầu của nguyên đơn, Toà án tiến hành thẩm định giá lại tài sản và căn cứ theo Chứng thư thẩm định giá số: 288/2025/584 ngày 14/8/2025 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến thì tổng giá trị đất và tài sản trên đất là 5.459.600.000đ. Do ông H, bà A có lỗi (80% thuộc về ông H, bà A) nên khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì ông G, bà M được bồi thường thiệt hại là 80% chênh lệch giá của 52,63% giá trị tài sản theo chứng thư thẩm định giá trên (52,63% của số tiền 5.459.600.000đ = 2.873.387.000đ – 1.000.000.000đ). Tương ứng số tiền ông G, bà M được bồi thường thiệt hại là 1.873.387.000đ x 80% = 1.498.700.000đ (một tỷ bốn trăm chín mươi tám triệu, bảy trăm ngàn đồng). Tổng số tiền buộc ông H, bà A có nghĩa vụ thanh toán cho ông G, bà M là 2.498.700.000đ (hai tỷ bốn trăm chín mươi tám triệu, bảy trăm ngàn đồng) (trong đó: 1.000.000.000đ hoàn trả và 1.498.700.000đ bồi thường thiệt hại).

[9] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/7/2020 là có cơ sở nên cần chấp nhận. Xét yêu cầu phản tố về việc yêu cầu ông G, bà M bồi thường thiệt hại về cây trồng bị chặt phá là 17.200.000đ và chi phí thuê xe, thuê công để vận chuyển đất đá là 40.000.000đ, tổng là 57.200.000đ thì thấy, ông H và bà A yêu cầu phản tố như trên nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ cụ thể về số lượng, loại cây trồng trên đất bị chặt phá; số lượng đất đá, nhân công và chi phí thuê mướn vận chuyển làm cơ sở để Toà án xem xét, giải quyết. Ngoài ra, theo nguyên đơn sau khi ông H, bà A giao hai thửa trên thì ông G, bà M có chặt một số cây trên đất và đổ đất. Sự việc này ông H, bà A đều biết và không có ý kiến hay yêu cầu gì. Phía bị đơn xác định, ông H, bà A biết việc nguyên đơn cưa cây, đổ đất có nói miệng yêu cầu chấm dứt sự việc trên nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Đồng thời, khi sự việc xảy ra ông H, bà A cũng không trình báo cơ quan có thẩm quyền để giải quyết. Qua xác minh chính quyền địa phương UBND xã G xác định tại thời điểm tháng 7/2020 chủ sử dụng thửa đất 441, 163 cùng tờ bản đồ số 26 có biểu hiện đổ đá mi tại hai thửa đất trên làm thay đổi hiện trạng mục đích sử dụng đất nên chính quyền đã cấm băng

tuyên truyền việc sử dụng đất đúng mục đích. Do đó, yêu cầu phản tố như trên của bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

[10] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền là 4.000.000đ (bốn triệu đồng), chi phí định giá lần đầu nguyên đơn đã nộp tạm ứng là 55.000.000đ (năm mươi lăm triệu đồng) và chi phí định giá lần hai là 45.000.000đ (bốn mươi lăm triệu đồng). Tổng số tiền là 104.000.000đ (một trăm lẻ bốn triệu đồng). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán lại toàn bộ chi phí tố tụng trên cho nguyên đơn.

Đối với chi phí định giá do bị đơn nộp tạm ứng là 7.500.000đ (bảy triệu, năm trăm ngàn đồng), do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí tố tụng trên.

[11] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần ghi nhận.

[12] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Nguyên đơn tự nguyện chịu 300.000đ án phí về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên cần ghi nhận. Bị đơn phải chịu án phí về việc thực hiện nghĩa vụ về tài sản, bồi thường thiệt hại là 81.974.000đ  $[72.000.000đ + (498.700.000đ \times 2\%)]$  và án phí về yêu cầu phản tố bồi thường thiệt hại về tài sản là cây trồng trên đất, chi phí di dời tài sản trên đất là 2.860.000đ  $(57.200.000đ \times 5\%)$ .

Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm còn lại cho nguyên đơn.

[13] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 26, 35, 39, 40, 68, 77, 147, 156, 157, 158, 164, 165, 184, 185, 200, 227, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129, 131, 408, 410, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí.

[2] Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Trường G, bà Phạm Kim M về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn ông Nguyễn Minh H, bà Phạm Thị Ngọc A và yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Minh H, bà Phạm Thị Ngọc A về việc yêu cầu “Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” với nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Trường G, bà Phạm Kim M.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 24/7/2020 giữa ông Nguyễn Hữu Trường G, bà Phạm Kim M với ông Nguyễn Minh H, bà Phạm Thị Ngọc A là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Minh H, bà Phạm Thị Ngọc A có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Hữu Trường G, bà Phạm Kim M số tiền 2.498.700.000đ (hai tỷ bốn trăm chín mươi tám triệu, bảy trăm ngàn đồng). Trong đó số tiền ông H, bà A phải hoàn trả cho ông G, bà M là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) và số tiền ông H, bà A bồi thường thiệt hại cho ông G, bà M là 1.498.700.000đ (một tỷ bốn trăm chín mươi tám triệu, bảy trăm ngàn đồng).

Bác yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Minh H, bà Phạm Thị Ngọc A về việc “Yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản là cây trồng trên đất và chi phí di dời tài sản trên đất” đối với ông Nguyễn Hữu Trường G, bà Phạm Kim M.

+/- Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Minh H, bà Phạm Thị Ngọc A có nghĩa vụ thanh toán số tiền là 104.000.000đ (một trăm lẻ bốn triệu đồng) cho ông Nguyễn Hữu Trường G, bà Phạm Kim M.

Ông Nguyễn Minh H, bà Phạm Thị Ngọc A phải tự chịu số tiền là 7.500.000đ (bảy triệu, năm trăm ngàn đồng)

[3] 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. Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Về án phí: Ông Nguyễn Minh H, bà Phạm Thị Ngọc A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tổng số tiền là 84.834.000đ (tám mươi bốn triệu, tám trăm ba mươi bốn ngàn đồng) (81.974.000đ + 2.860.000đ). Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông H, bà A đã nộp là 1.430.000đ (một triệu bốn trăm ba mươi ngàn đồng) theo biên lai thu số 0003598 ngày 18/3/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thống Nhất (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4). Ông H, bà A còn phải chịu 83.400.000đ (tám mươi ba triệu, bốn trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Hữu Trường G, bà Phạm Kim M phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006328 ngày 13/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4). Ông G, bà M đã nộp đủ án phí.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu Trường G, bà Phạm Kim M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 46.434.730đ (bốn mươi sáu triệu, bốn trăm ba mươi bốn ngàn, bảy

trăm ba mươi đồng) theo biên lai thu số 0007858 ngày 24/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4).

[5] Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014). Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

[6] Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND khu vực 4 – Đồng Nai
- Phòng THADS khu vực 4
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

**Vũ Mạnh Cường**



