

Bản án số: 155/2024/DSST

Ngày 25 - 9 - 2024

V/v: “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất  
là vô hiệu, hủy hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DUY XUYÊN, TỈNH QUẢNG NAM**

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

- **Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa:** Bà Võ Thị Tám.

- **Các hội thẩm nhân dân:** Ông Nguyễn Trường Sơn và ông Đoàn Công Đường

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Duy Xuyên.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa:** Bà Lương Thị S – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Duy Xuyên tỉnh Quảng Nam, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 04/2023/TLST-DS ngày 16 tháng 02 năm 2023 về: “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2024/QĐST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Bà Võ Thị P, Sinh năm 1958.

Địa chỉ: Thôn Thuận Trì, xã Duy Hải, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam.

Đại diện theo ủy quyền của bà P: Bà Võ Trương Thị Thúy, Sinh năm 1991.

Có mặt.

Địa chỉ: Thôn Thuận An, xã Duy Nghĩa, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam.

**Bị đơn:** Bà Đặng Thị S, Sinh năm 1988.

Địa chỉ: Thôn Thuận An, xã Duy Nghĩa, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam.

Vắng mặt.

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

- Văn phòng công chứng Lê Văn.

*Đại diện theo ủy quyền của Văn phòng:*

+ Bà Nguyễn Thị Hồng Thu, Sinh năm 1977. Vắng mặt.

+ Bà Bùi Thị Thuý Dương, Sinh năm 2000. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: 127 Lý Thường Kiệt, phường Sơn Phong, thành phố Hội An,

tỉnh Quảng Nam.

- Bà Nguyễn Thị Song Thủy, Sinh năm 1988. Vắng mặt.

Địa chỉ: Khối Xuyên Trung, phường Cẩm Nam, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Tại đơn khởi kiện lập ngày 30/01/2023, các văn bản có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Võ Trương Thị Thúy trình bày:*

Tháng 10 năm 2018, bà S biết tin bà P muốn bán thửa đất số 1071, tờ bản đồ số 04, diện tích 200m<sup>2</sup> tại thôn Thuận Trì, xã Duy Hải, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam nhưng đang thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại ngân hàng để vay 100.000.000 đồng. Bà S đã nảy S ý định lừa đảo chiếm đoạt quyền sử dụng đất đối với lô đất của bà P bằng cách giả vờ nâng giá mua lô đất là 1.400.000.000 đồng (cao hơn giá thị trường) và đưa trước số tiền 100.000.000 đồng cho bà P trả ngân hàng xóa thế chấp lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục chuyển nhượng cho bà S. Bà P tin tưởng nên đã nhận tiền của bà S trả nợ ngân hàng xóa thế chấp lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Ngày 03/10/2018, khi làm thủ tục chuyển nhượng, bà P yêu cầu bà S trả tiền, bà S nói dối là có ông Nguyễn Thành Tâm hỏi mua lại lô đất này giá 2.200.000.000 đồng, sau khi bán cho ông Tâm bà S sẽ trả tiền nên bà P tin tưởng ký vào các văn bản để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Ngày 25/10/2018, thửa đất được sang tên cho bà S đến ngày 29/10/2018 thửa đất của bà P được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S. Sau khi nhận chuyển nhượng xong, bà S cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lấy tiền trả nợ cho người khác. Bà P yêu cầu bà S trả tiền, bà S sợ bà P đến nhà đòi tiền thì gia đình bà S biết bà S lừa đảo nên bà S hẹn bà P gặp tại quán cà phê trả được thêm cho bà P 300.000.000 đồng rồi không trả nữa, sau đó bà S đến cơ quan công an đầu thú về hành vi lừa đảo nhiều người. Sau khi bà S đến cơ quan công an đầu thú, bà P mới biết được trước khi bà S lừa bà P, bà S đã lừa đảo chiếm đoạt tiền của nhiều người. Bà P đã làm đơn tố cáo gửi đến Cơ quan điều tra để tố cáo bà S lừa đảo chiếm đoạt tài sản của bà P.

Tại phiên tòa xét xử hình sự, bà S cũng đã khai nhận: Trong khoảng thời gian từ tháng 05/2018 đến tháng 11/2018, do bà S thiếu nợ quá nhiều không có khả năng trả nợ nên khi biết bà P bán đất, bà S nảy S ý định lừa đảo chiếm đoạt tài sản của bà P bằng cách nâng giá đất mua cao hơn so với người khác và giá thị trường tại thời điểm mua để bà P thống nhất chuyển nhượng thửa đất trên của bà P cho bà S với giá 1.400.000.000 đồng (giá đất thị trường lúc đó khoảng 1.300.000.000 đồng). Do không có tiền nên khi làm thủ tục công chứng sang tên thì bà S tiếp tục đưa ra thông tin gian dối là lô đất này có anh Tâm mua với giá 2.200.000.000 đồng để bà P tin tưởng ký chuyển nhượng cho bà S, bà S sẽ đưa tiền sau. Sau khi ký hợp

đồng chuyển nhượng, bà S làm thủ tục sang tên cho bà S nhưng bà S không bán mà đem cầm cố cho chị Nguyễn Song Thu Thủy ở khối Xuyên Trung, phường Cẩm Nam, Hội An để vay 1.300.000.000 đồng. Bà S cũng đã đồng ý trả lại đất cho bà P và bà P đưa lại bà S số tiền 400.000.000 đồng.

Mặc dù bà S có hành vi gian dối, lừa đảo chiếm đoạt quyền sử dụng đất của bà P nhưng vì kết luận định giá của Hội đồng định giá trong tố tụng hình sự công an tỉnh Quảng Nam theo bản án số 43/2022/HSST ngày 01/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam thì thửa đất của bà P vào thời điểm tháng 10 năm 2018 có giá thị trường là 72.649.500 đồng mà bà S đã trả cho bà P 400.000.000 đồng nên Viện kiểm sát cho rằng quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với bà S là quan hệ dân sự nên không giải quyết trong vụ án hình sự. Bản án của TAND tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm, bản án của TAND cấp cao tại Đà Nẵng đều kiến nghị Chánh án TAND cấp cao tại Đà Nẵng, Chánh án TANDTC kháng nghị bản án đối với hành vi lừa đảo của Đặng Thị S nhưng đến nay vẫn chưa có kết quả.

Để đảm bảo quyền lợi của bà, bà khởi kiện vụ án dân sự yêu cầu:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với bà S vô hiệu với lý do: việc bà P ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà S là do bà P bị bà S lừa dối nên bà P đã ký.

- Hủy chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 1071, tờ bản đồ số 04, diện tích 200m<sup>2</sup> (nay là 188,7m<sup>2</sup>) tại thôn An Lương, xã Duy Hải, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam cho bà S và công nhận quyền sử dụng đất trên của bà Võ Thị P.

*Tại văn bản trả lời ý kiến lập ngày 05/5/2023, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án bị đơn bà Đặng Thị S trình bày:*

Ngày 03/10/2018, giữa bà S và bà Võ Thị P có ký kết với nhau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1071, tờ bản đồ số 04 tại thôn Thuận Trì, xã Duy Hải, huyện Duy Xuyên. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Phước Sơn, TP. Hội An với giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng) nhưng trên thực tế giá chuyển nhượng của các bên là 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng). Tuy nhiên giá đất vào thời điểm đó khoảng 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Bà S đã giao cho bà P số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) và đã hoàn thành thủ tục đăng ký sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà Võ Thị P cho Đặng Thị S. Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà S đã cầm thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Song Thủy để vay số tiền 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng), hai bên có lập hợp đồng vay tiền tại văn phòng công chứng Hải Yến và có hẹn trong thời hạn 01 tháng bà S sẽ trả tiền cho bà Thủy để lấy bì a đỏ về nhưng

chưa hết hạn nêu trên thì bà S đi đầu thú. Hiện nay, bà Đặng Thị S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị P.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Lê Văn trình bày:* Vào ngày 03/10/2018, bà Võ Thị P đến Văn phòng Công chứng Phước Sơn (nay là Văn phòng Công chứng Lê Văn) yêu cầu lập và công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1071, tờ bản đồ số 04, diện tích 200m<sup>2</sup> tại thôn An Lương, xã Duy Hải, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **Q 190 890**, số vào sổ 1386 do Ủy ban nhân dân huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam cấp ngày 09/12/2000 cho Hộ bà Võ Thị P.

Khi tiếp nhận yêu cầu, bà Võ Thị P đã cung cấp đầy đủ các giấy tờ, tài liệu theo quy định của Luật Công chứng. Và khi tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng viên của Văn phòng Công chứng Phước Sơn đã kiểm tra về chủ thể (tư cách chủ thể, năng lực hành vi dân sự); Mục đích, nội dung Hợp đồng chuyển nhượng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Công chứng viên của Văn phòng công chứng cũng đã kiểm tra tình trạng ngăn chặn giao dịch của thửa đất nói trên và tại thời điểm công chứng thửa đất trên không bị ngăn chặn giao dịch, đủ điều kiện để chuyển nhượng. Do đó, công chứng viên của Văn phòng Công chứng Phước Sơn đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 03/10/2018, có số công chứng: **04627** quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Văn phòng công chứng cũng đã cung cấp cho Tòa án trích lục toàn bộ hồ sơ công chứng đối với quyền sử dụng đất nêu trên.

Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/10/2018, có số công chứng: **04627** quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng đúng theo trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

*Tại văn bản trình bày ý kiến người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Song Thủy trình bày:*

Bà không có liên quan gì đến việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và bà S và bà cũng không có liên quan gì trong vụ án này.

#### ***Ý kiến của kiểm sát viên:***

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Duy Xuyên thụ lý vụ án đúng thẩm quyền. Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án thực hiện các thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật; thời hạn chuẩn bị xét xử, việc chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn. Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa thực hiện các hoạt động tố tụng tại phiên tòa theo đúng quy định. Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng các quy định pháp luật về tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

Do chưa làm rõ yêu cầu của bị đơn trong việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nên Viện kiểm sát nhân dân huyện Duy Xuyên không phát biểu quan điểm giải quyết vụ án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] **Về tố tụng:** Bị đơn là bà Đặng Thị S, người liên quan là bà Nguyễn Thị Song Thủy, Văn phòng công chứng Lê Văn có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự đã có đơn yêu cầu theo quy định.

#### **[2] Về nội dung:**

[2.1] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị P và bà Đặng Thị S đối với thửa đất số 1071, tờ bản đồ số 4, thôn An Lương, xã Duy Hải, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam, Văn phòng Công chứng Phước Sơn đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 03/10/2018, có số công chứng: **04627** quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1.1] Về chủ thể ký kết hợp đồng: Tại thời điểm thực hiện giao dịch, thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1071, tờ bản đồ số 4, thôn An Lương, xã Duy Hải đứng tên cá nhân bà Võ Thị P. Bà P thỏa thuận với bà Đặng Thị S về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Ông Lê Thanh Tuấn (là chồng bà Đặng Thị S) cam kết đây là tài sản riêng của bà S nên chủ thể ký kết hợp đồng là cá nhân bà Võ Thị P và bà Đặng thị S là đúng.

[2.1.2] Về giá chuyển nhượng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số **04627** có giá chuyển nhượng 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng).

Theo kết quả định giá thửa đất vào tháng 8 năm 2023 có giá theo QĐ số 39/2022/QĐ- UBND ngày 20/12/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam thì vị trí đất có giá  $421.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,3 = 547.300 \text{ đ/m}^2 \times 188,7 = 103.276.000$  đồng. Giá thị trường là  $5.200.000 \text{ đ/m}^2 \times 188,7 \text{ m}^2 = 981.240.000$  đồng (Chín trăm tám mươi một triệu hai trăm bốn mươi ngàn đồng). Hội đồng định giá không xác định được giá thị trường vào thời điểm năm 2018.

Kết quả định giá của Hội đồng định giá trong tố tụng hình sự công an tỉnh Quảng Nam theo bản án số 43/2022/HSST ngày 01/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam thì giá thị trường được xác định là 72.649.500 đ. Mặc dù giá trị thửa đất qua nhiều lần định giá theo các thủ tục khác nhau có giá trị khác nhau giữa giá đất theo quy định của Nhà nước và giá thị trường. Tuy nhiên các bên đương sự đều thừa nhận giá trị chuyển nhượng vào thời điểm năm 2018 là 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng) phù hợp với các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án. Nên HĐXX có căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng tài sản giữa bà Đặng Thị S và bà Võ Thị P là 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng).

[2.2] Kết quả xác minh của Tòa án giá trị chuyển nhượng tại địa P vào thời điểm đó thửa đất có giá khoảng 943.500.000 đồng. Tại phiên tòa, bà Thúy thừa nhận giá đất tại thời điểm năm 2018 và kể cả thời điểm hiện nay thì có giá trị hơn 1

tỷ đồng nhưng không phải là 1,4 tỷ đồng. Như vậy, vào thời điểm này bà Đặng Thị S đã cố tình nâng cao giá trị thửa đất để bà P đồng ý chuyển nhượng cho bà S nhằm đạt được mục đích của mình là có được thửa đất.

[2.3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị P và bà Đặng Thị S được ký kết đúng chủ thể, được lập thành văn bản có công chứng chứng thực, các bên đều xác định giá trị của hợp đồng. Tuy nhiên ngay từ thời điểm giao kết của hợp đồng, bà Đặng Thị S thừa nhận tại cơ quan điều tra cũng như tại văn bản trình bày ý kiến thì bà nợ rất nhiều, bà không có khả năng tài chính nên khi biết bà P có ý định bán đất bà đã cố tình nâng giá trị thửa đất cao hơn giá thị trường để bà P đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất rồi sau đó bà sử dụng tài sản này để cầm cố cho người khác. Tại thời điểm ký kết, bà S mới giao cho bà P 100.000.000 đồng, sau khi hoàn tất thủ tục bà P yêu cầu thì bà S mới trả tiếp nhiều lần được 300.000.000 đồng. Khi chưa thực hiện xong hợp đồng thì bà S đã đi đầu thú tại cơ quan công an tỉnh Quảng Nam về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản.

Vì vậy giao dịch dân sự được xác lập giữa bà Đặng Thị S và bà Võ Thị P ngay từ khi xác lập đã bị bà S lừa dối. Bà S không có đủ khả năng tài chính nhưng đã nâng cao giá trị thửa đất rất nhiều so với giá thị trường để rồi sau đó khi có được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà S cầm cố cho người khác để lấy tiền nhưng chỉ trả cho bà P 300.000.000 đồng rồi không còn khả năng thanh toán tiếp.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có cơ sở để xác định giao dịch dân sự là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị P và bà Đặng Thị S đối với thửa đất số 1071, tờ bản đồ số 4, thôn An Lương, xã Duy Hải, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam là giao dịch dân sự vô hiệu toàn bộ do bị lừa dối theo quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2015.

Vì giao dịch dân sự vô hiệu nên căn cứ Điều 131 BLDS các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận. Bà Võ thị P tự nguyện trả lại cho bà Đặng Thị S số tiền 400.000.000 đồng. Mặc dù bà Đặng Thị S đã đăng ký biến động sang tên thửa đất số 1071 nhưng trên thực tế bà chưa sử dụng và hiện nay bà P vẫn đang quản lý sử dụng nên không buộc bà S bàn giao tài sản cho bà P.

[3] Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

[3.1] Lỗi trong giao dịch ban đầu là do bà Đặng Thị S đã lừa dối bà Võ Thị P. Bà P cũng có một phần lỗi là do đã tin tưởng bà S nên mặc dù chưa nhận được tiền nhưng đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tạo điều kiện cho bà Đặng Thị S đăng ký biến động sang tên đối với thửa đất. Vì vậy Hội đồng xét xử xác định lỗi bà S là 70%, bà P là 30%.

[3.2] Thiệt hại trong vụ án:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị S và bà Võ Thị P vào tháng 10/2018 là 1,4 tỷ đồng. Tại phiên tòa, bà Thúy thừa nhận, giá chuyển nhượng thửa đất vào thời điểm này khoảng hơn 1 tỷ (không xác định cụ thể) và kết quả xác minh tại địa P thì giá đất vào năm 2018 thì khoảng 1 tỷ. Nên thiệt hại về chênh lệch giá đất không xảy ra. Tuy nhiên, bà S đã giao cho bà P số

tiền 400.000.000 đồng từ năm 2018 đến nay nên cần xem xét đến thiệt hại của số tiền này nhằm đảm bảo cho quyền lợi của bị đơn.

Tại phiên tòa, bà Thúy đồng ý bồi thường cho bà S số tiền là 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng). Hội đồng xét xử xét thấy, nếu căn cứ vào mức lãi suất trung bình của lãi suất cho vay và lãi suất tiền gửi của số tiền 400.000.000 đồng theo mức lãi suất của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam thì khoảng 196.000.000 đồng. Như vậy, số tiền 60.000.000 đồng tương đương với 30% lãi của bà P nên Hội đồng xét xử công nhận sự tự nguyện của bà Thúy.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị P thì thấy: tại đơn khởi kiện và tại phiên tòa, bà P có 2 yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng vô hiệu và Hủy hợp đồng. Cả 2 nội dung này đều liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1071, tờ bản đồ số 4, thôn An Lương, xã Duy Hải, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam. Hội đồng xét xử đã xem xét tính hợp pháp của hợp đồng và có căn cứ xác định giao dịch dân sự liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu do giả tạo nên không cần thiết xem xét yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên mà căn cứ công văn số 64-TANDTC/PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính: “*Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn Phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án*”

[5] Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 2.720.000 đồng bà Võ Thị P tự nguyện chịu nên không buộc bị đơn trả lại cho bà.

[6] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng Dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 122, Điều 127, Điều 131, Điều 500, Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị P và bà Đặng Thị S đối với thửa đất số 1071, tờ bản đồ số 4, thôn An Lương, xã Duy Hải, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam được Văn phòng Công chứng Phước Sơn đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 03/10/2018, có số công chứng: **04627** quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD là giao dịch dân sự vô hiệu.

2- Buộc bà Võ Thị P trả cho bà Đặng Thị S số tiền 460.000.000đ (Bốn trăm sáu mươi triệu đồng), trong đó trả tiền theo hợp đồng là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại số tiền 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng).

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, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4- Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) bà Đặng Thị S phải chịu.

5- Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (Ngày 25/9/2024). Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết hợp lệ bản án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 năm 2008 (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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND huyện Duy Xuyên;
- CCTHADS huyện Duy Xuyên;
- Các đương sự;
- Lưu HS, AV.

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

**Võ Thị Tám**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**CÁC HỘI THẨM**                      **THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**



**Nguyễn Trường Sơn - Đoàn Công Đường**

**Võ Thị Tám**

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh QNam
- VKSND Duy Xuyên
- THADS Duy Xuyên.
- Các đương sự
- Lưu HS,AV

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

**Võ Thị Tám**