

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**HUYỆN PHONG ĐIỀN** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  
**THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

Bản án số: 77/2024/DS-ST

Ngày: 30/9/2024

V/v: Tranh chấp yêu cầu huỷ hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHONG ĐIỀN, THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* bà Trần Hồng Tươi

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Nguyễn Thanh Hải

2. Ông Võ Văn Tường

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hồ Thị Loan Anh, là Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện viện kiểm nhân dân huyện P tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thanh T - kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 100/2023/TLST-DS ngày 13 tháng 6 năm 2023 về việc “tranh chấp yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 130/2024/QĐST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Võ Việt N, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: A, đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

**- Bị đơn:** ông Phan Hoàng L, sinh năm: 1985

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: ông Trần Văn Á, sinh năm 1990 (có mặt).

Địa chỉ: A T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (Giấy uỷ quyền ngày 18/7/2023).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng C (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: C, đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn ông Võ Việt N và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà TRẦN Ngọc H trình bày:*

Nguyên đơn có vay của ông Phan Hoàng L số tiền 300.000.000 đồng. Sau đó, ông L buộc nguyên đơn phải làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bảo đảm cho khoản vay nêu trên cho ông L nên nguyên đơn có trao đổi với ông Q việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông L để bảo đảm cho số tiền vay 300.000.000 đồng. Việc ông Q và ông L ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phan Hoàng L đối với tài sản là diện tích đất 299,7m<sup>2</sup>, thửa đất số 528, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại quốc lộ I, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 419620, số vào sổ cấp GCN: CH03732 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 05/6/2015 và được chỉnh lý cho ông Võ Việt N vào ngày 27/02/2020 với số tiền 3.500.000.000 đồng tại Văn phòng công chứng 24h, do Công chứng viên Nguyễn Giang Đ công chứng ngày 10/11/2022. Cùng ngày nguyên đơn có ký tờ cam kết nhận nợ cho ông Phan Hoàng L với số tiền 300.000.000 đồng, với nội dung là nguyên đơn có vay của ông L số tiền 300.000.000 đồng và việc ký hợp đồng chuyển nhượng nêu trên chỉ nhằm bảo đảm cho khoản vay trước đó mà nguyên đơn đã vay của ông L. Đối với số tiền 3.500.000.000 đồng được ký tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì nguyên đơn không biết và nguyên đơn cũng không nhận được số tiền theo hợp đồng nêu trên. Tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng và đến thời điểm hiện tại thì ông L không thực hiện việc thanh toán tiền cho nguyên đơn và nguyên đơn cũng không nhận được số tiền 3.500.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng nói trên và việc ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 9/8/2022 chỉ nhằm để bảo đảm khoản vay 300.000.000 đồng mà nguyên đơn đã vay trước đó của ông L.

Nay nguyên đơn có nhu cầu muốn trả lại số tiền 300.000.000 đồng cho ông L nhưng ông L không đồng ý. Vì vậy, nguyên đơn làm đơn khởi kiện này yêu cầu Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2022 yêu cầu ông L phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 419620, số vào sổ cấp GCN: CH03732 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 05/6/2015 và được chỉnh lý cho ông Võ Việt N vào ngày 27/02/2020, nguyên đơn đồng ý trả lại số tiền 300.000.000 đồng mà nguyên đơn đã vay của ông L.

Do đó, nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2022 giữa ông Võ Việt N và ông Phan Hoàng L.

Yêu cầu ông L phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 419620, số vào sổ cấp GCN: CH03732 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 05/6/2015 và được chỉnh lý cho ông Võ Việt N vào ngày 27/02/2020 cho nguyên đơn.

*Ý kiến trình bày của đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Phan Hoàng L là ông Trần Văn Á trình bày:*

Nguyên đơn khởi kiện phía bị đơn với yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2022 giữa bị đơn với ông Võ Việt N. Yêu cầu bị đơn phải giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 419620, số vào sổ CH03732 do UBND quận B cấp ngày 5/6/2015 và được chỉnh lý sang tên cho bị đơn ngày 2/2/2023. Sở dĩ nguyên đơn khởi kiện với các yêu cầu nói trên vì cho rằng thực chất các bên không có giao dịch chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất mà chỉ có hợp đồng vay 300.000.000 đồng, việc ký hợp đồng chuyển nhượng là để đảm bảo cho khoản vay nói trên.

Việc trình bày nói trên của nguyên đơn là không đúng, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2022 giữa bị đơn với ông Võ Việt N là sự thật, có công chứng, bị đơn đã thanh toán đủ tiền, đã đăng ký quyền sử dụng đất, đã nhận đất tuy nhiên do phần đất nằm thâm hậu không có đường đi nên bị đơn chưa sử dụng và thời gian gần đây nguyên đơn nhiều lần ngỏ ý muốn mua lại nhưng các bên không thống nhất được giá nên nguyên đơn chiếm lại phần đất và viện dẫn lý do nói trên. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn phía bị đơn không đồng ý và để bảo vệ quyền lợi của mình bị đơn có yêu cầu phản tố như sau:

Buộc phía nguyên đơn ông Võ Việt N tiếp tục thực hiện hợp đồng giao cho bị đơn phần đất có diện tích 299,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 528, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại Quốc Lộ I, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 419620, số vào sổ CH03732 do UBND quận B cấp ngày 5/6/2015 và được chỉnh lý sang tên cho ông L ngày 02/02/2023) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2022 giữa bị đơn với ông Võ Việt N. Yêu cầu ông Võ Việt N bồi thường thiệt hại cho bị đơn khi cho thuê phần đất nói trên với số tiền 30.000.000 đồng/tháng tính từ ngày 24/5/2023 cho đến khi giao đất, tạm tính tiền thiệt hại cho đến khi phản tố là 90.000.000 đồng.

Tại phiên toà Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng thời yêu cầu khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy hợp đồng uỷ quyền giữa ông Võ Việt N và ông Phan Nhật Q. Bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố đối với yêu cầu ông N bồi thường thiệt hại số tiền 90.000.000 đồng.

*Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:*

Về việc tuân theo tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, thẩm phán, hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với án phí, chi phí đo đạc, thẩm định: thực hiện theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Ông N khởi kiện yêu cầu yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2022 được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ luật Dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tại phiên tòa nguyên đơn trình bày: yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2022 và hủy hợp đồng ủy quyền đã ký ngày 21/7/2022 giữa nguyên đơn ông Võ Việt N và ông Phan Nhật Q. Tuy nhiên, yêu cầu này không được thể hiện tại đơn khởi kiện ngày 24/5/2023 và không có yêu cầu bổ sung, thay đổi đơn khởi kiện trong quá trình giải quyết vụ án nên căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn. Đồng thời nguyên đơn xác định không có yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc chỉnh lý lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH03732 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 05/6/2015 cho ông Võ Việt N. Đơn khởi kiện bổ sung trong hồ sơ chỉ là bản nháp và tại phiên tòa ông N không yêu cầu nên không đặt ra xem xét.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Trần Văn Á trình bày: yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2023 và giao phần đất có diện tích 299,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 528, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại Quốc Lộ I, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ cho ông L sử dụng. Ông L rút lại yêu cầu phản tố phần yêu cầu ông N bồi thường thiệt hại khi cho thuê đất.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Việt N, Hội đồng xét xử xét thấy ông Võ Việt N và ông Phan Nhật Q có ký kết hợp đồng ủy quyền ngày 21/7/2022 tại Văn phòng C, theo đó ông N ủy quyền cho ông Q toàn quyền quyết định đối với quyền sử dụng đất có diện tích đất 299,7m<sup>2</sup>, thửa đất số 528, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại quốc lộ I, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ. Sau đó, ông Phan Nhật Q ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2022 đối với quyền sử dụng đất do ông N ủy quyền chuyển nhượng cho ông Phan Hoàng L, giá chuyển nhượng

3.500.000.000 đồng, được công chứng tại Văn phòng công chứng 24h. Ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/02/2023.

Nguyên đơn trình bày nguyên đơn không biết ông Q ký hợp đồng chuyển nhượng với ông L, mà chỉ biết ông Q đi vay ông L số tiền 300.000.000 đồng dùng cho ông N, kèm theo Tờ cam kết trả nợ ngày 10/11/2022 do ông N viết. Tuy nhiên, Tờ cam kết này chỉ có ông N viết và ký tên, không được công chứng, cũng không được ông L ký xác nhận, hay có người làm chứng nào chứng kiến, Tại phiên tòa ông N thừa nhận Tờ cam kết ngày 10/11/2022 là bản chính do chính ông N viết sau ngày 10/11/2022 để có cơ sở khởi kiện. Phía ông L cũng không thừa nhận có cho ông N vay tiền dưới hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo Điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2022 giữa ông Q và ông L cũng thể hiện “việc thanh toán số tiền do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật, ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên”. Hợp đồng ủy quyền giữa ông N và ông Q đúng quy định pháp luật, ông N biết rõ nội dung nhưng vẫn ký ủy quyền. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Q và ông L có công chứng, ông L sau đó cũng đã thực hiện việc đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy chưa có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Q và ông L có thể hiện ông Q ký tên chuyển nhượng, nhưng ngày 12/01/2023 ông Q đã chết (tự tử), hàng thừa kế thứ nhất của ông Q có cha mẹ là ông Phan Đức L1 và bà Lê Thị Kim N1 đều đã chết, ông Q không thể hiện có vợ con, bản thân ông N cũng không cung cấp được chứng cứ nào khác chứng minh về việc ông Q có giao số tiền 3.500.000.000 đồng cho ông hay không. Do đó, ông N có quyền khởi kiện những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Q để yêu cầu đòi với số tiền chuyển nhượng thành vụ kiện khác khi có yêu cầu.

[3] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Hoàng L do chưa có căn cứ chứng minh giao dịch giữa ông N và ông L là giả tạo nhằm che giấu giao dịch khác là vay tài sản nên ông L yêu cầu nguyên đơn ông Võ Việt N tiếp tục thực hiện hợp đồng giao cho bị đơn phần đất có diện tích 299,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 528, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại Quốc Lộ I, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 419620, số vào sổ CH03732 do UBND quận B cấp ngày 5/6/2015 và được chỉnh lý sang tên cho ông L ngày 02/02/2023) là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút lại yêu cầu buộc ông N bồi thường thiệt hại cho bị đơn khi cho thuê phần đất nói trên với số tiền 30.000.000 đồng/tháng tính từ ngày 24/5/2023 cho đến khi giao đất. Xét đây là sự tự nguyện của đương sự và phù hợp quy định pháp luật nên đề nghị ghi nhận.

[4] Phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí đo đạc, định giá và án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí theo quy định.

[5] Về quyền kháng cáo: các đương sự được thực hiện theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ Điều 6, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS; Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2005; 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.

### **Tuyên xử:**

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Việt N.

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Hoàng L: Công nhận diện tích tranh chấp qua đo đạc thực tế là 299.7m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 18, số thửa 528 theo bản trích đo địa chính số 609/TTKTTNMT ngày 22/8/2024 của Trung Tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C thuộc quyền sử dụng của ông Phan Hoàng L.

Buộc nguyên đơn ông Võ Việt N giao phần đất trên cho ông Phan Hoàng L.

3/ Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Hoàng L yêu cầu ông Võ Việt N bồi thường thiệt hại khi cho thuê đất 30.000.000 đồng/tháng từ ngày 24/5/2023 cho đến khi giao đất.

4/ Đối với án phí: Nguyên đơn ông Võ Việt N phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, chuyển tiền tạm ứng án phí nguyên đơn ông N đã nộp theo phiếu thu số 0007978 ngày 13/6/2023 thành án phí. Nguyên đơn được nhận lại 2.800.000 đồng (Hai triệu tám trăm nghìn đồng) theo phiếu thu số 0001557 ngày 02/8/2023.

Chi phí đo đạc, thẩm định: 11.000.000 đồng (Mười một triệu đồng) nguyên đơn ông Võ Việt N phải chịu. Nguyên đơn đã nộp xong.

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014)/.

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

### **Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- VKSND H. Phong Điền ;

- THA H. Phong Điền;
- Lưu HS (2b).

**Trần Hồng Tươi**