

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ TÂN UYÊN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 37/2025/DS-ST  
Ngày: 08-4-2025  
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

*Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*  
*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Kim Lài.  
*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Ông Nguyễn Văn Thảo;
- Ông Huỳnh Sơn Tây.

*Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thu Hồng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:* Bà Lê Thị Ngọc Trinh - Kiểm sát viên.

Ngày 02 và 08 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 192/2023/TLST-DS ngày 18 tháng 7 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 197/2024/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị P1, sinh năm 1947; chết ngày 16/10/2024;  
Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn bà Trần Thị P1:  
+ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1968, địa chỉ: tổ 1, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt;  
+ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1973; địa chỉ: tổ 1, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt;  
+ Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1972; địa chỉ: tổ 1, khu phố T, phường T, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; có mặt;  
+ Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1978; địa chỉ: tổ 1, khu phố T, phường T, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; có mặt;

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị P: Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ 2, khu phố 1, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương và ông Lê Thành D, sinh năm 1995; địa chỉ: Tổ 1, khu phố 6, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (theo ủy quyền ngày 22/10/2024); ông H có mặt; ông D vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1978; địa chỉ: 16/4B, tổ 13, ấp 1, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt;

+ Bà Nguyễn Hoàng Kiều T, sinh năm 2000; địa chỉ: tổ 2, khu phố P, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương;

+ Nguyễn Hoàng Thanh T1, sinh ngày 21/01/2013; địa chỉ: tổ 2, khu phố Phước Thái, phường Thái Hòa, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;

Đại diện hợp pháp bà Quảng Thị L, sinh năm 1972; địa chỉ: tổ 2, khu phố P, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn*: Bà Lê Thanh X, sinh năm 1981; địa chỉ: 94, đường số 12, khu dân cư Hiệp Thành 3 tổ 105, khu phố 7, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

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

+ Ông Nguyễn Sơn H2, sinh năm 1977; địa chỉ: số 94, đường số 12, khu dân cư Hiệp Thành 3, tổ 105, khu 7, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt, có đơn xin vắng;

+ Bà Quảng Thị L, sinh năm 1972; địa chỉ: tổ 2, khu phố Phước Thái, phường Thái Hòa, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;

+ Bà Nguyễn Hoàng Kiều T, sinh năm 2000; địa chỉ: tổ 2, khu phố Phước Thái, phường Thái Hòa, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương ;

+ Nguyễn Hoàng Thanh T1, sinh ngày 21/01/2013; địa chỉ: tổ 2, khu phố Phước Thái, phường Thái Hòa, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;

Đại diện hợp pháp bà Quảng Thị L, sinh năm 1972; địa chỉ: tổ 2, khu phố Phước Thái, phường Thái Hòa, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

+ Bà Trần Thị P1, sinh năm 1947; chết ngày 16/10/2024 (người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà P1: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1968, địa chỉ: tổ 1, khu phố K, phường K, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1973; địa chỉ: tổ 1, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; ông Nguyễn Văn Lâm, sinh năm 1972; địa chỉ: tổ 1, khu phố T, phường T, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1978; địa chỉ: tổ 1, khu phố Tân Long, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1978; địa chỉ: 16/4B, tổ 13, ấp 1, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh).

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo đơn khởi kiện; các lời khai trong quá trình Toà án giải quyết vụ án và tại phiên toà người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Thái Thanh Hải và ông Lê Thành Duy trình bày:*

Ngày 29/12/2022, bà P1 và bà X có giao kết với nhau Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 130m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 950, tờ bản đồ số 27 tại phường T, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC514150, sổ vào sổ cấp GCN CS13915 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/01/2022 cho bà Trần Thị P1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã được Văn phòng công chứng Thành Phố Mới chứng nhận số công chứng 022343, quyển số 12/2022 TP/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/12/2022. Giá chuyển nhượng đất mà bà P1 và bà X thoả thuận với nhau là 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm triệu đồng). Trong ngày 29/12/2022, bà P1 đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Lê Thanh X.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do không biết chữ nên bà P1 không thể đọc và không biết được toàn bộ nội dung của Hợp đồng. Khi về đến nhà, bà P1 giao cho các con đọc lại hợp đồng thì mới biết giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng chỉ là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), trong khi giá chuyển nhượng thực tế theo thoả thuận là 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm triệu đồng). Do bà P1 không biết chữ, bà X đã tự ý mời thêm người làm chứng là bà Hợp (sau này bà P1 mới biết rõ họ tên là Nguyễn Thị Bích H, sinh năm 1984) ký tên làm chứng tại Hợp đồng chuyển nhượng này. Bà P1 không hề biết bà Hợp là ai và bà Hợp cũng như Công chứng viên không đọc lại cho bà P1 nghe toàn bộ nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên giá chuyển nhượng ghi trên Hợp đồng là bao nhiêu bà P1 không biết. Bà P1 chỉ vì quá tin tưởng nên đã ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên.

Sau khi biết, bà P1 đã gọi điện thoại cho bà X yêu cầu giải thích thì bà X nói giá ghi như vậy chỉ nhằm mục đích giảm tiền thuế mà bà X nhận nghĩa vụ đóng cho nhà nước vì thực tế bà X vẫn sẽ trả đủ cho bà P1 số tiền 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm triệu đồng) như hai bên đã thoả thuận.

Đến nay, kể từ ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2022 bà X vẫn chưa thanh toán cho bà P1 bất kỳ một khoản tiền chuyển nhượng nào trên tổng số tiền 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm triệu đồng). Bà P1 đã gọi điện nhiều lần cho bà X, nhưng bà X đã khoá máy, thậm chí chặn số điện thoại. Qua thông tin bà P1 biết được bà X đang làm thủ tục nộp hồ sơ, đăng ký sang tên diện tích trên cho bà X nhằm chiếm đoạt tài sản mặc dù chưa thanh toán khoản tiền nào.

Nhận thấy, hành vi của bà X là vi phạm pháp luật, vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của hợp đồng, lừa dối để bà P1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X với giá chuyển nhượng thấp hơn rất nhiều so với giá thực tế. Do đó, ngày 12/01/2023, bà P1 đã gửi Thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến bà X, quyết định đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng với bà X từ ngày 12/01/2023 và yêu cầu trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà X đang giữ. Qua nhiều lần liên hệ để giải quyết nhưng bà X vẫn cố tình lẩn tránh, không trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây đối với bị đơn:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 130m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 950, tờ bản đồ số 27 tại phường T, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC514150, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS13915 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/01/2022, được Văn phòng công chứng Thành phố Mới chứng nhận số công chứng 022343, quyền số 12/2022 TP/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/12/2022;

- Yêu cầu Tòa án buộc bà Lê Thanh X phải trả lại cho bà Trần Thị P1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC514150, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS13915 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/01/2022 cho bà Trần Thị P1 mà bà X đang chiếm giữ trái phép của bà P1.

Nguyên đơn thông nhất Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 868-2023 ngày 13/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Tân Uyên, không yêu cầu đo đạc lại, thống nhất kết quả định giá, không yêu cầu định giá lại.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 022343, quyền số 12/2022 TP/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/12/2022 và buộc bị đơn phải thanh toán số tiền còn lại là 1.700.000.000 đồng cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn.

*Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Lê Thanh X trình bày:* Bà X có thửa đất gần với thửa đất của ông S và bà P1 (ông S và bà P1 là mẹ con) nên thường xuống thăm đất nên biết được ông S và bà P1 có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà P1 chuyển nhượng diện tích đất có chiều ngang 2m, chiều dài kéo xuống hết thửa đất và một phần sau đất của ông S. Do thấy hoàn cảnh bà P1 già yếu, ông S nợ nần nên bà X đồng ý nhận chuyển nhượng.

Ngày 28/11/2021, bà X và ông S thỏa thuận chuyển nhượng đôi với diện tích 130m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 950, tờ bản đồ số 27 tại phường T, thành phố Tân Uyên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H04018 do UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 31/10/2008 cho ông Nguyễn Văn S với số tiền là 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ, hai trăm triệu đồng chẵn).

Cùng ngày 28/11/2021, bà X ký hợp đồng đặt cọc với bà P1 đối với phần đất có diện tích phía trước giáp đường nhựa ngang 2m dài khoảng 40m thuộc thửa đất số 660, tờ bản đồ số 27 tại phường T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01707 do UBND huyện Tân Uyên cấp ngày 02/7/2007 cho bà P1 với giá chuyển nhượng 800.000.000 đồng, phần diện tích này giáp ranh với thửa đất số 950 của ông S. Cùng ngày bà P1 nhận của bà X 100.000.000 đồng tiền cọc.

Do phần đất 2m ngang của bà P1 không đủ diện tích để tách thửa chuyển nhượng cho bà X nên ngày 04/12/2021 ông S ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà P1 đối với diện tích đất 130m<sup>2</sup> thửa đất số 950 để làm thủ tục hợp thửa sang tên cho bà X.

Sau khi ký hợp đồng tặng cho, ngày 05/12/2021 bà X ký hợp đồng đặt cọc với bà P1 đối với diện tích 130m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 950 với số tiền 200.000.000 đồng; Cùng ngày, ông S nhận của bà X số tiền 200.000.000 đồng.

Ngày 14/01/2022 bà P1 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS13915 đối với thửa đất số 950, tờ bản đồ số 27.

Ngày 07/9/2022 ông S tiếp tục nhận của bà X số tiền 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng); ngày 19/5/2023 ông S tiếp tục nhận của bà X số tiền 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng); ngày 15/6/2023 ông S tiếp tục nhận số tiền 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng). Tổng cộng là 500.000.000 đồng. Ngày 03/7/2023 ông S chết.

Bà X không thanh toán tiền cho bà P1 vì tại Giấy thỏa thuận ngày 28/11/2021 của bà X và ông S có ghi ông S sẽ tặng cho thửa đất số 950 sang cho bà P1 và bà P1 sẽ sang tên cho bà X, trong văn bản này thể hiện bà X sẽ thanh toán cho con của ông S là Nguyễn Hoàng Thanh T1 khi T1 đủ 18 tuổi.

Ngày 29/12/2022, bà P1 và con gái là bà Thanh đến Văn phòng công chứng Thành Phố Mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 130m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 950, tờ bản đồ số 27. Sau khi ký hợp đồng xong bà X làm thủ tục sang tên thì ngày 27/02/2023 nhận được thông báo của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Tân Uyên về việc từ chối hồ sơ đề nghị đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do có Đơn yêu cầu ngăn chặn ngày 17/02/2023 của bà Trần Thị P1.

Do bà P1 chết ngày 16/10/2024 nên ngày 31/10/2024, bà X có đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án: Buộc bà Nguyễn Thị P (con của bà P1) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 130 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 950 tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại phường T, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS13915 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/01/2022 cho bà P1 (ông S thỏa thuận cho bà P1 đứng tên) để bà X tiếp tục làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định; Đề nghị Tòa án buộc bà Nguyễn Thị P bồi thường số tiền mà bà P1 đã nhận là 320.000.000 đồng.

Bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thống nhất kết quả định giá, không thống nhất kết quả đo đạc vì theo kết quả đo đạc không thể hiện đường đất trên thửa đất số 950, tờ bản đồ số 27. Tuy nhiên, không yêu cầu đo đạc lại.

Đối với tài sản theo Biên bản định giá ngày 15/8/2024 thể hiện có 01 cây đu đủ, tuy nhiên cây đu đủ trên thửa đất 950 đã chết còn cây đu đủ theo biên bản định giá là thuộc thửa đất số 660 của bà Trần Thị P1.

Tại phiên tòa, bị đơn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng số công chứng 022343, quyển số 12/2022 TP/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/12/2022 nhưng không đồng ý thanh toán số tiền 1.700.000.000 đồng cho nguyên đơn mà thanh toán cho cháu T1 khi đủ 18 tuổi.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Sơn H2:* Thống nhất với trình bày của bị đơn bà Lê Thanh X, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng T:* Ngày 29/12/2022, Văn phòng công chứng T chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 022343, quyển số 12/2022 TP/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Bên chuyển nhượng là bà Trần Thị P1, bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thanh X đối với quyền sử dụng đất thửa đất số 950, tờ bản đồ số 16, diện tích 130m<sup>2</sup> tại phường T, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 022343, quyển số 12/2022 TP/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/12/2022 đã thực hiện đúng quy trình công chứng, đúng quy định của pháp luật.

*Người làm chứng bà Nguyễn Thị H trình bày:* Vào ngày 29/12/2022, bà Trần Thị P1 có đến Văn phòng công chứng T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do bà P1 không đọc được, không viết được nên có mời tôi làm chứng cho bà P1, sau khi nghe Công chứng viên đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng và đồng ý tự nguyện điểm chỉ vào hợp đồng này trước sự có mặt của Công chứng viên và tôi. Tôi cam kết không có bất kỳ quyền lợi và nghĩa vụ

liên quan đến tài sản và các bên tham gia giao dịch trên. Tại thời điểm ký hợp đồng bà Trần Thị P1 rất tinh táo, minh mẫn. Tôi có nhiệm vụ làm chứng không có gì liên quan đến tài sản trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Thẩm phán xác định quan hệ pháp luật đúng theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên.

- Về nội dung: Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 022343, quyền số 12/2022 TP/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/12/2022 tại Phòng công chứng T, tỉnh Bình Dương. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương; thửa đất tranh chấp tại phường T, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

[1.2] Về việc vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Thành phố Mới và ông Nguyễn Sơn H2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa và có đơn xin vắng mặt; người làm chứng bà Nguyễn Thị Hợp có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 và 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn bà Trần Thị P1 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2022 giữa bà Trần Thị P1 và bà Lê Thanh X, yêu cầu bà X trả cho bà Trần Thị P1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 022343, quyền số 12/2022 TP/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/12/2022 và yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền 1.7000.000.000 đồng cho

nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy, nguyên đơn thay đổi yêu cầu không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên tiếp tục giải quyết vụ án. Theo nội dung hợp đồng nêu trên thể hiện: Bà Trần Thị P1 chuyển nhượng cho bà Lê Thanh X diện tích 130m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 950 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC514150, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS13915 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/01/2022. Giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng.

[3] Về giá chuyển nhượng: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn cho rằng bà P1 bị lừa dối khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì giá đất thực tế không phải 100.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, quá trình giải quyết bị đơn thừa nhận thực tế giá chuyển nhượng của thửa đất là 2.200.000.000 đồng như nguyên đơn trình bày. Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận số tiền đã giao nhận là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Như vậy, giá chuyển nhượng của thửa đất số 756, tờ bản đồ số 16 là 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm triệu đồng); số tiền còn lại chưa thanh toán là 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng). Đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về giao dịch chuyển nhượng: Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng Thành phố Mới việc ký kết hợp đồng giữa bà P1 và bà X có sự chứng kiến của người làm chứng và công chứng viên chứng nhận theo đúng thủ tục được Văn phòng công chứng T trả lời theo Công văn số 395/VPCC ngày 13/4/2023 “Ngày 29/12/2022, Văn phòng công chứng Thành phố Mới chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 022343, quyền số 12/2022 TP/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Bên chuyển nhượng là bà Trần Thị P1, bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thanh X đối với quyền sử dụng đất thửa đất số 950, tờ bản đồ số 16, diện tích 130m<sup>2</sup> tại phường T, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 022343, quyền số 12/2022 TP/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/12/2022 đã thực hiện đúng quy trình công chứng, đúng quy định của pháp luật theo quy định tại Điều 119 Bộ luật dân sự; phù hợp với lời trình bày của người làm chứng bà Nguyễn Thị Bích Hợp. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là hợp pháp theo quy định của pháp luật.

[5] Về thanh toán tiền chuyển nhượng: Giá chuyển nhượng của thửa đất số 950, tờ bản đồ số 16 là 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm triệu đồng). Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án nhận thấy: Bà Trần Thị P1 chuyển nhượng cho bà Lê Thanh X phần đất trên theo Hợp đồng thỏa thuận và cam kết giữa ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thanh X và bà Trần Thị P1. Ông S là người có quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích 130m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 950,

tờ bản đồ số 27 tại phường T; bà P1 có diện tích đất giáp với thửa đất của ông S. Do ông S và bà P1 là mẹ con nên ông S chuyển nhượng thửa đất 950 còn bà P1 chuyển nhượng cho bà X diện tích đất 2m ngang, dài hết thửa đất số 660, tờ bản đồ số 27 nhưng do không thực hiện được thủ tục tách thửa nên các bên thỏa thuận ông S sẽ tặng cho bà P1 diện tích 130m<sup>2</sup> nêu trên; sau khi ông S sang tên cho bà P1 sẽ làm thủ tục hợp thửa và tách thửa đất có chiều ngang 6m (bao gồm 2m của bà P1 thuộc thửa 660 và 4m chiều ngang thửa đất số 950 của ông S). Sau khi bà P1 được ông S tặng cho thửa đất nêu trên và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC514150, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS13915 cấp ngày 14/01/2022; Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Lê Thanh X trình bày và cung cấp Hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận số tiền chuyển nhượng diện tích đất 130m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 950 của ông Nguyễn Văn S sẽ được trả cho cháu T1 khi cháu đủ 18 tuổi (thỏa thuận được thể hiện tại Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/11/2021 giữa ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thanh X và Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2021 giữa bà Trần Thị P1 và bà Lê Thanh X). Ngoài việc thỏa thuận thanh toán tiền thì các bên còn thỏa thuận hàng tháng bà X phải trả số tiền lãi 5.000.000 đồng. Việc bà P1 ký hợp đồng chuyển nhượng với bà X là tiếp tục thực hiện thỏa thuận của ông S, bà X và bà P1 khi ông S còn sống; thửa đất số 950 là của ông S được thể hiện rõ trong những lần bị đơn thanh toán tiền cho ông S vào các ngày 07/9/2022, 19/5/2023, 15/6/2023 (khi bà Trần Thị P1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà P1, bà X đã ký Hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 29/12/2022). Tuy nhiên, từ khi ông S chết đến nay bị đơn bà X không thanh toán thêm bất kỳ khoản tiền nào cho vợ con ông S là vi phạm thỏa thuận giữa các bên. Tại phiên tòa, các bên đã thống nhất số tiền đã thanh toán và số tiền còn lại phải thanh toán là 1.700.000.000 đồng. Do đó, để đảm bảo cho quyền lợi và ý chí của ông S khi thực hiện các giao dịch chuyển nhượng, tặng cho thửa đất 950 thì số tiền 1.700.000.000 đồng còn lại sẽ thanh toán cho cháu Nguyễn Hoàng Thanh T1 (người đại diện hợp pháp là bà Quảng Thị L).

[6] Ngày 31/10/2024, bị đơn bà Lê Thanh X có đơn yêu cầu phản tố buộc bà Nguyễn Thị P thanh toán số tiền 320.000.000 đồng và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 022343, quyền số 12/2022 TP/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/12/2022. Tuy nhiên, tại phiên tòa bị đơn trình bày sẽ yêu cầu giải quyết vụ án liên quan đến số tiền trên bằng vụ án khác; hơn nữa yêu cầu phản tố của bị đơn là sau thời điểm Tòa án tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và đã có Quyết định đưa vụ

án ra xét xử nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 200, 208 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận đơn phản tố của bị đơn.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 91, Điều 92, 147, 227, 228, 235, 266, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 95, 166, 167, 168, 188 của Luật đất đai năm 2013; Căn cứ các Điều 119, 122, 123, 129, 423 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với bị đơn bà Lê Thanh X về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 022343, quyền số 12/2022 TP/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/12/2022 đối với diện tích 130m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 950, tờ bản đồ số 27 tại phường T, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS13915 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/01/2022 cho bà Trần Thị P1.

- Bà Lê Thanh X có nghĩa vụ thanh toán cho Nguyễn Hoàng Thanh T1 (người đại diện hợp pháp là bà Quảng Thị L) số tiền còn lại là 1.700.000.000 đồng.

- Bà Lê Thanh X có trách nhiệm kê khai, đăng ký chuyển quyền sử dụng đất được công nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí đo đạc, định giá: Bị đơn bà Lê Thanh X phải chịu số tiền 5.985.662 đồng (Năm triệu chín trăm tám mươi lăm nghìn sáu trăm sáu mươi hai đồng) để trả lại cho nguyên đơn.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Lê Thanh X phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Tân Uyên;
- Chi cục THADS thành phố Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

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

**Nguyễn Thị Kim Lài**