

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ LONG XUYÊN  
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 90/2025/DS-ST

Ngày: 11/4/2025

V/v: việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng vay tài sản; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu*”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYÊN, TỈNH AN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Đức Anh

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Võ Thanh Tân và ông Lý Tuấn Phong

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thu Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên tham gia phiên tòa:** Bà Tạ Kim Oanh – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự về việc việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng vay tài sản; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu*” thụ lý số 128/2024/TLST-DS, ngày 11 tháng 3 năm 2024, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 78/2025/QĐXXST – DS ngày 27 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 110/2025/QĐST – DS ngày 24/3/2025, giữa các đương sự:

**+ Nguyên đơn:**

- Bà Nguyễn Thị Kim Y; sinh năm 1974;

- Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1958;

Cùng địa chỉ: Số nhà A, tổ G, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang.

Ông Nguyễn Minh T ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Kim Y. Giấy ủy quyền ngày 16/4/2024.

**+ Bị đơn:**

- Bà Lâm Thị T1, sinh năm 1969;

- Ông Lê Danh T2, sinh năm 1968;

Cùng địa chỉ: Số A, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

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

- Cháu Nguyễn Thị Yến N, sinh năm 2007;

Nguyễn Thị Yến N do ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị Kim Y đại diện theo pháp luật.

Địa chỉ: Số nhà A, tổ G, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang.

- Văn phòng C;

Địa chỉ: Số C đường L, phường M, TP ., An Giang.

- Nguyễn Minh T3, sinh năm 1961;

- Nguyễn Thị N1, sinh năm 1964;

Cùng địa chỉ: Số A, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang.

Ông Nguyễn Minh T3 và bà Nguyễn Thị N1 ủy quyền cho ông Nguyễn Phú H.

(Tại phiên tòa bà Y, ông T3, ông H, bà N1, ông T có mặt; các đương sự còn lại vắng)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và các biên bản làm việc trong quá trình giải quyết vụ án:*

- **Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Y trình bày ý kiến:**

Ông Nguyễn Minh T có vay của ông Lê Danh T2 số tiền 120.000.000đ vào ngày 05/4/2021, lãi suất là 5%/tháng, hai bên không có làm biên nhận tiền, tuy nhiên ông T2 không có đưa 120.000.000đ mà chỉ đưa có 108.000.000đ, còn 6.000.000đ đã đưa cho môi giới và 6.000.000đ đóng lãi trước. Từ khi nhận tiền ông T có đóng lãi được 4 tháng là 24.000.000đ. Đến tháng 01 năm 2022 do không có khả năng trả lãi nên ông T2 cộng lãi nhập vốn là 142.000.000đ, lãi thỏa thuận là 5%/ tháng đối phần này ông T chưa đóng lãi tháng nào. Đối với hợp đồng vay tiền này ông T2 yêu cầu ông T phải ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 05/4/2021. Ông T2 làm thủ tục sang tên khi nào gia đình ông không biết. Hiện nay, nhà đất này ông T, bà Y và cháu Yến N đang quản lý sử dụng.

Ông T và bà Y yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh T với ông Lê Danh T2 và bà Lâm Thị T1 vô hiệu. Ông T và bà Y đồng ý trả lại số tiền vay là 120.000.000đ và trả lãi là 20%/năm kể từ ngày 05/01/2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

Đối với yêu cầu độc lập của ông T3 và bà N1, ông T và bà Y không đồng ý.

Ngày 07/01/2025, bà Nguyễn Thị Kim Y và ông Nguyễn Minh T khởi kiện

bổ sung yêu cầu:

1. Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 05/4/2021 giữa Nguyễn Minh T với Lê Danh T2 và vợ là Lâm Thị T1, được Công chứng tại Văn phòng C ngày 05/04/2021. Vì nội dung hợp đồng này là giả tạo, thực tế ông T và bà Y chỉ vay tiền của ông T2 và bà T1 chứ không bán đất như ông T2 trình bày.

2. Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa Lê Danh T2, Lâm Thị T1 với ông Nguyễn Minh T3 và Nguyễn Thị N1 vì giao dịch này trái pháp luật.

**- Bị đơn vắng mặt không có văn bản trình bày ý kiến.**

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T3 và bà Nguyễn Thị N1 ủy quyền cho ông Nguyễn Phú H trình bày:**

Vợ chồng ông T3 bà N1 có nhận chuyển nhượng của ông Lê Danh T2 và bà Lâm Thị T1 phần đất có diện tích 93m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB006148 với giá là 200.000.000đ, đưa tiền mặt cho ông T2 và bà T1 tại phòng C1, không có làm biên nhận nhận tiền, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C, ông T3 và bà N1 đã được Văn phòng Đ chi nhánh L xác nhận nội dung thay đổi cơ sở pháp lý cho ông T3 và bà N1 vào ngày 08/02/2022. Ông T3 và bà N1 yêu cầu ông T, bà Y và cháu Nguyễn Thị Yến N phải di dời nhà trả lại đất cho ông T3 và bà N1.

Khi ông T3 và bà N1 nhận chuyển nhượng đất của ông T2, bà T1 đã có căn nhà của ông T và bà Y, tuy nhiên lúc đó ông T2 có gặp ông T cho biết sẽ chuyển nhượng đất này cho vợ chồng ông T3, bà N1 nhưng ông T cũng không có ý kiến nên vợ chồng ông T3 bà N1 mới đồng ý chuyển nhượng.

Ngày 05/02/2025, ông Nguyễn Minh T3 và bà Nguyễn Thị N1 có đơn yêu cầu độc lập bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BB 006148, số vào sổ cấp GCN: CS09559, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 31/12/2021 cho ông Lê Danh T2 và bà Lâm Thị T1, được công chứng ngày 21/01/2022 tại Văn phòng C giữa ông Nguyễn Minh T3, bà Nguyễn Thị N1 và ông Lê Danh T2, bà Lâm Thị T1 có hiệu lực pháp luật.

- Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vô hiệu yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu buộc ông Lê Danh T2, bà Lâm Thị T1 trả lại cho ông Nguyễn Minh T3, bà Nguyễn Thị N1 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại (theo Chứng thư thẩm định giá số 015-2025/CT-VVAC ngày 15/01/2025) số tiền 203.526.850 đồng (Hai trăm lẻ ba triệu năm trăm hai mươi sáu nghìn tám trăm năm mươi đồng). Tổng cộng 403.526.850

đồng (Bốn trăm lẻ ba triệu năm trăm hai mươi sáu nghìn tám trăm năm mươi đồng).

*Diễn biến tại phiên tòa:*

- Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.  
- Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ 2 không có lý do.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Minh T3, bà Nguyễn Thị N1 vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên phát biểu:*

**+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng:**

- Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Bị đơn mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng nhiều lần vắng không có lý do, không tham gia các phiên hòa giải, công khai chứng cứ là chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các Điều 70, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

**+ Quan điểm giải quyết vụ án:**

Áp dụng Điều 122, 124, 131, 463, 466, Điều 468, 469, 500, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai 2013.

Mục 2.4 phần I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình.

Điều 12 và 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Kim Y.

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 05/4/2021 giữa ông Nguyễn Minh T với ông Lê Danh T2 và bà Lâm Thị T1, được công chứng tại Văn phòng C ngày 05/4/2021.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Lê Danh T2, Lâm Thị T1 với ông Nguyễn Minh T3 và Nguyễn Thị N1 lập ngày 21/01/2022 công chứng tại Văn phòng C.

- Công nhận sự tự nguyện của ông T, bà Y trả cho ông T2, bà T1 số tiền 120.000.000đ, lãi suất 20%/năm kể từ ngày 05/4/2021 đến khi xét xử sơ thẩm.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Minh T, Nguyễn Thị N1. Buộc ông Lê Danh T2, bà Lâm Thị T1 trả lại cho ông Nguyễn Minh T3, bà



Nguyễn Thị N1 200.000.000đ và bồi thường thiệt hại (theo chứng thư thẩm định số 015-2025/CT-VVAC ngày 15/01/2025) số tiền 203.526.850đ. Tổng cộng 403.526.850đ.

Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông T3, bà N1 về yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 21/01/2022 tại Văn phòng C giữa ông Nguyễn Minh T3, bà Nguyễn Thị N1 và ông Lê Danh T2, bà Lâm Thị T1 có hiệu lực pháp luật.

Về án phí: đương sự phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 BLTTDS.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát nhân dân, Hội đồng xét xử nhận định:

*Về tố tụng:*

[1] Nội dung tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng vay tài sản; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu. Bị đơn có nơi cư trú tại số A, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự (viết tắt BLTTDS), Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên thụ lý giải quyết theo thẩm quyền.

[2] Tại phiên tòa bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ hai. Các đương sự có mặt, không ai yêu cầu hoãn phiên tòa. Căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 của BLTTDS, Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử.

[3] Về thủ tục ủy quyền:

[3.1] Ông Nguyễn Minh T3 và bà Nguyễn Thị N1 ủy quyền cho ông Nguyễn Phú H tham gia tố tụng, thủ tục ủy quyền hợp lệ, phù hợp với Điều 85 và Điều 86 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được Tòa án chấp nhận ông H tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và được thực hiện các quyền, nghĩa vụ tố tụng dân sự theo nội dung văn bản ủy quyền.

[3.2] Ông Nguyễn Minh T ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Kim Y tham gia tố tụng, thủ tục ủy quyền hợp lệ, phù hợp với Điều 85 và Điều 86 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được Tòa án chấp nhận bà Y tham gia tố tụng với tư cách là nguyên đơn và được thực hiện các quyền, nghĩa vụ tố tụng dân sự theo nội dung văn bản ủy quyền.

*Về nội dung:*

[4] Ông Nguyễn Minh T có vay của ông Lê Danh T2 số tiền 120.000.000đ vào ngày 05/4/2021, lãi suất là 5%/tháng, hai bên không có làm biên nhận nhận tiền, tuy nhiên ông T2 không có đưa 120.000.000đ mà chỉ đưa có 108.000.000đ, còn 6.000.000đ đã đưa cho môi giới và 6.000.000đ đóng lãi trước. Từ khi nhận tiền ông T có đóng lãi được 4 tháng là 24.000.000đ. Đến tháng 01 năm 2022 do

không có khả năng trả lãi nên ông T2 cộng lãi nhập vốn là 142.000.000đ, lãi thỏa thuận là 5%/ tháng đối phần này ông T chưa đóng lãi tháng nào. Đối với hợp đồng vay tiền này ông T2 yêu cầu ông T phải ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 05/4/2021. Ông T2 làm thủ tục sang tên khi nào gia đình ông T không biết. Ngày 31 tháng 12 năm 2021, ông T2 và bà T1 được Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 006148. Ngày 21/01/2022, ông T2 và bà T1 chuyển nhượng lại cho ông T3 và bà N1 phần đất trên với giá là 200.000.000đ, sau đó ông T3 và bà N1 được Văn phòng Đ chi nhánh L xác nhận nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý vào ngày 08/02/2022. Hiện nay, nhà đất này ông T, bà Y và cháu Yên N đang quản lý sử dụng.

[5] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2021 giữa ông Nguyễn Minh T với bà Lâm Thị T1 và ông Lê Danh T2, đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 59, thuộc tờ bản đồ số 58, diện tích 91,3m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng, phương thức thanh toán tiền, giao tài sản được quy định tại Điều 2. Tại mục 2.2 của Điều 6 có nội dung cam đoan "...đã xem kỹ, biết rõ về thửa đất nêu tại Điều 1 Hợp đồng này...". Như vậy, căn cứ vào nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng, ông Nguyễn Minh T chỉ chuyển nhượng đất mà không chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất, tuy nhiên theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/11/2024 thì nhà đất này hiện nay vẫn do ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Kim Y và cháu Nguyễn Thị Yên N đang quản lý, sử dụng nhưng không có ý kiến của những người đang sinh sống trên phần đất này là ảnh hưởng đến quyền và là ích hợp pháp của bà Y và cháu N. Mặt khác, giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 120.000.000đ, thấp hơn rất nhiều so với bảng giá đất được quy định tại Quyết định số 70/2019/QĐ-UBND, ngày 23/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh A nhưng lại phù hợp với lời khai của nguyên đơn về số tiền vay là 120.000.000đ, đồng thời từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử ông Lê Danh T2 và bà Lâm Thị T1 đã nhận trực tiếp các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng cũng không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không tham gia các phiên hòa giải và công khai chứng cứ cũng như vắng mặt tại phiên tòa hôm nay, như vậy, ông T2 và bà T1 đã từ bỏ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự. Từ đó cho thấy, ông T2, bà T1 nhận chuyển nhượng đất này không vì nhu cầu sử dụng đất. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2021 giữa ông Nguyễn Minh T với bà Lâm Thị T1 và ông Lê Danh T2 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản là có căn cứ chấp nhận theo Điều 124 Bộ Luật dân sự.

[6] Xét yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Minh T3 và bà Nguyễn Thị N1 về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BB 006148, số vào sổ cấp GCN: CS09559, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 31/12/2021 cho ông Lê Danh T2 và bà Lâm Thị T1, được công chứng ngày 21/01/2022 tại Văn phòng C giữa ông Nguyễn Minh T3, bà Nguyễn Thị N1 với ông Lê Danh T2, bà Lâm Thị T1 có hiệu lực pháp luật. Hội đồng xét xử nhận thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa

hôm nay ông T3 và bà N1 đều thừa nhận khi ông bà nhận chuyển nhượng phần đất này từ ông T2 và bà T1 thì chỉ chuyển nhượng đất, không chuyển nhượng tài sản trên đất, ông bà cũng thừa nhận thời điểm chuyển nhượng thì gia đình ông T, bà Y và cháu N đang sinh sống trong căn nhà có kết cấu khung gỗ, vách tole, mái tole nền lót gạch men, tuy nhiên ông bà vẫn đồng ý chuyển nhượng mà không có ý kiến của những người đang sống trên đất vì ông T là anh ruột ông T3 phần đất này có nguồn gốc của tổ tiên nên ông T3 muốn chuyển nhượng nhằm mục đích giữ lại. Lời thừa nhận này của ông T3 và bà N1 cũng phù hợp với lời khai của nguyên đơn cũng như phù hợp với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ vào ngày 05/11/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên. Như vậy, ông T3 và bà N1 không phải là người thứ ba ngay tình trong giao dịch này theo Điều 133 Bộ Luật dân sự nên yêu cầu độc lập của ông T3 và bà N1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng là không có căn cứ chấp nhận. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Lê Danh T2, Lâm Thị T1 với ông Nguyễn Minh T3 và Nguyễn Thị N1 lập ngày 21/01/2022 công chứng tại Văn phòng C là có căn cứ chấp nhận.

[7] Đối với yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Ông T3, bà N1 yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu trong trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/01/2022 giữa ông T3, bà N1 với ông T2 và bà T1. Hội đồng xét xử xét thấy, do Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 05/4/2021 giữa Nguyễn Minh T với Lê Danh T2 và vợ là Lâm Thị T1, được Công chứng tại Văn phòng C ngày 05/04/2021; Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BB 006148, số vào sổ cấp GCN: CS09559, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 31/12/2021 cho ông Lê Danh T2 và bà Lâm Thị T1, được công chứng ngày 21/01/2022 tại Văn phòng C giữa ông Nguyễn Minh T3, bà Nguyễn Thị N1 và ông Lê Danh T2, bà Lâm Thị T1 nên ông T3 bà N1 yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng là có căn cứ chấp nhận theo Điều 131 Bộ Luật dân sự.

Do các hợp đồng trên vô hiệu nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Buộc ông Lê Danh T2, bà Lâm Thị T1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Minh T3 và bà Nguyễn Thị N1 số tiền chuyển nhượng là 200.000.000đ, ông Nguyễn Minh T3 và bà Nguyễn Thị N1 phải trả lại cho Nguyễn Minh T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BB 006148, số vào sổ cấp GCN: CS09559, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 31/12/2021 cho ông Lê Danh T2 và bà Lâm Thị T1 được Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý cho ông Nguyễn Minh T3 và bà Nguyễn Thị N1 vào ngày 08/02/2022.

Xét về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng đều có lỗi trong giao dịch này nên ông Nguyễn Minh T3 và bà Nguyễn Thị N1 yêu cầu ông Lê Danh T2 và bà Lâm

Thị T1 phải bồi thường 50% chênh lệch giá là có căn cứ chấp nhận theo hướng dẫn tại Nghị quyết 01/2003/NQ – HĐTP ngày 16/4/2003.

Căn cứ chứng thư thẩm định giá ngày 15/01/2025 của Công ty T5 phần đất trên có giá trị là 607.053.700đ. Như vậy số tiền chênh lệch theo hợp đồng là:  $607.053.700đ - 200.000.000đ = 407.053.700đ/2 = 203.526.850đ$

Tổng số tiền ông Lê Danh T2 và bà Lâm Thị T1 phải trả lại cho ông Nguyễn Minh T3 và bà Nguyễn Thị N1 là:  $200.000.000đ + 203.526.850đ = 403.526.850đ$ .

[8] Xét hợp đồng vay tài sản:

Ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị Kim Y thừa nhận có vay ông Trần Danh T4 số tiền 120.000.000đ và đồng ý trả lại số tiền này cho ông T4 cùng với số tiền lãi 20%/năm kể từ ngày 05/4/2021 cho đến ngày xét xử sơ thẩm (11/4/2025). Hội đồng xét xử xét thấy, tuy hai bên không có lập hợp đồng vay tiền nhưng ông T, bà Y tự nguyện trả số tiền vốn cùng với lãi cho ông Trần Danh T4 và bà Lâm Thị T1, mặt khác trong suốt quá trình tố tụng, bị đơn mặc dù đã nhận được trực tiếp các văn bản tố tụng của Tòa án Long Xuyên nhưng vẫn không có ý kiến phản đối đối với yêu cầu của nguyên đơn nên Hội đồng ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn. Buộc ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị Kim Y trả cho ông Trần Danh T4 và bà Lâm Thị T1 số tiền vốn là 120.000.000đ và lãi từ ngày 05/4/2021 đến ngày 11/4/2025 là  $1468 \text{ ngày} \times 20\%/\text{năm} \times 120.000.000đ = 97.866.667\text{đồng}$ .

Tổng cộng vốn và lãi ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị Kim Y phải trả cho ông Lê Danh T2 và bà Lâm Thị T1 là: 217.866.667đồng.

[9] Về chi phí tố tụng:

[9.1] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 1.600.000đ nguyên đơn đã tạm ứng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu chi phí tố tụng. Căn cứ Điều 157 của BLTTDS, bà T1 và ông T2 có nghĩa vụ trả lại ông T số tiền này.

[9.2] Chi phí thẩm định giá là 4.800.000đ ông Nguyễn Minh T3 và bà Nguyễn Thị N1 đã nộp tạm ứng Do yêu cầu của ông T3, bà N1 được chấp nhận nên không phải chịu chi phí tố tụng. Căn cứ Điều 157 của BLTTDS, bà T1 và ông T2 có nghĩa vụ trả lại ông T3 và bà N1 số tiền này.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Minh T, ông Nguyễn Minh T3 và bà Nguyễn Thị N1 không phải chịu án phí do là người cao tuổi theo điểm đ Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Bà Nguyễn Thị Kim Y không phải chịu án phí đối với yêu cầu được chấp nhận và phải chịu  $\frac{1}{2}$  án phí đối với nghĩa vụ trả số tiền 217.866.667đồng cho ông Lê Danh T2 và bà Lâm Thị T1.



- Ông Lê Danh T2 và bà Lâm Thị T1 phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228; Điều 271; Điều 273, Điều 278, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ các Điều 122; 124; 131; 133; 288; Điều 463; 466; 468; 469; 500; 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 167, Điều 168, Điều 188 Luật Đất đai 2013;

- Điều 121, 122 của Luật Nhà ở;

- Điều 12 và 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Các Điều 2, 6, 7, 9 và 30 của Luật Thi hành án dân sự.

*Tuyên xử:*

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị Kim Y.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2021, giữa bên chuyển nhượng là Nguyễn Minh T với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Danh T2 và bà Lâm Thị T1 (được chứng nhận tại Văn phòng C, số công chứng 117, quyền số 01/2021/TP/CC – HĐGD ngày 05/4/2021) là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2022, giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Danh T2 và bà Lâm Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Minh T3 và Nguyễn Thị N1 (được chứng nhận tại Văn phòng C, số công chứng 233, quyền số 01/2022/TP/CC – HĐGD ngày 16/6/2023) là vô hiệu.

+ Chấp một phần yêu cầu độc lập của Nguyễn Minh T3 và Nguyễn Thị N1 về việc yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu.

- Buộc ông Lê Danh T2 và bà Lâm Thị T1 có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Minh T3 và Nguyễn Thị N1 số tiền 403.526.850 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Minh T3 và bà Nguyễn Thị N1 có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Minh T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 006148 (số vào sổ CS09559) do Sở T cấp ngày 31/12/2021 cho ông Lê Danh T2 và bà Lâm Thị T1 (cập nhật nội dung về người sử dụng đất được văn phòng Đ chi nhánh L cập nhật biến động ngày 08/02/2022 cho ông Nguyễn Minh T3 và Nguyễn Thị N1). 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 cho ông Nguyễn Minh T phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

+ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T3 và bà Nguyễn Thị N1 yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2022, giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Danh T2 và bà Lâm Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Minh T3 và Nguyễn Thị N1 (được chứng nhận tại Văn phòng C, số công chứng 233, quyển số 01/2022/TP/CC – HĐGD ngày 16/6/2023)

+ Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị Kim Y trả lại cho ông Trần Danh T4 và bà Lâm Thị T1 tổng số tiền vốn và lãi là 217.866.667đồng.

[6] Về chi phí tố tụng: Ông Trần Danh T4 và bà Lâm Thị T1 có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Nguyễn Minh T3 và Nguyễn Thị N1 chi phí thẩm định giá là 4.800.000đồng và hoàn trả cho ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị Kim Y số tiền xem xét thẩm định tại chỗ là 1.600.000đồng.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị Kim Y phải chịu 5.447.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 3.625.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0002067 ngày 09 tháng 01 năm 2025 và 0001679 ngày 07 tháng 3 năm 2024 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên. Bà Nguyễn Thị Kim Y còn phải nộp thêm 1.822.000đồng.

+ Ông Nguyễn Minh T; Nguyễn Minh T3 và bà Nguyễn Thị N1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Trần Danh T4 và bà Lâm Thị T1 phải chịu 20.741.075 án phí dân sự sơ thẩm

[8] Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 quy định tại các điều 6,7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND TP.Long Xuyên
- Chi cục THADS TP. Long Xuyên;
- Các đương sự;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ./.

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

**Nguyễn Thị Đức Anh**





