

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ LONG XUYỀN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 103/2025/DS-ST
Ngày: 24 - 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
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYỀN, TỈNH AN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phí Thị Phương Nhung.

Các hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Thanh Vân, bà Phan Hoàng Mai.

Thư ký phiên tòa: Bà Lý Ngọc Dung, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Tạ Kim Oanh, Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 544/2023/TLST-DS, ngày 23 tháng 11 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 88/2025/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 3 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 113/2025/QĐ-ST ngày 25 tháng 3 năm 2025, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Huỳnh Ngọc T, sinh năm 1975, địa chỉ: số A đường B, khóm D, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang; có mặt.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Huỳnh Ngọc T: Bà Huỳnh Hồng D, sinh năm 1956, địa chỉ: số E đường T, khóm B, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang, là người đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 28-11-2023; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Võ Hữu Đức E, sinh năm 1966, địa chỉ: số A đường V, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang; vắng mặt.

NHẬN THẤY:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Huỳnh Ngọc T (sau đây gọi tắt là nguyên đơn hoặc bà T), người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Các ngày 29, 30-3-2022, bà T và ông Võ Hữu Đức E ký Hợp đồng mua bán nhà và đất (gọi tắt là hợp đồng nhà, đất ngày 29-3-2020); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 948 tại Văn phòng C (gọi tắt là hợp

đồng số 948) để nhận chuyển nhượng diện tích 515,0m² đất, loại đất trồng cây lâu năm, trên đất có 15 phòng trọ có gác lửng; giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 500.000.000 đồng nhưng giá thực tế là 1.700.000.000 đồng để giảm tiền thuế. Bà T đã giao cho ông E số tiền 1.700.000.000 đồng và ông E đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.03004mA do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 14-11-2006 cho ông E đứng tên sử dụng cho bà T giữ. Ngày 21-02-2023, bà T được Văn phòng Đ chi nhánh L điều chỉnh biến động sang tên Huỳnh Ngọc T đối với quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng nêu trên.

Ngày 06-4-2022, bà T và ông E tiếp tục ký kết Hợp đồng mua bán nhà và đất (gọi tắt là hợp đồng nhà, đất ngày 06-4-2022); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1032 tại Văn phòng C (gọi tắt là hợp đồng số 1032) để nhận chuyển nhượng 311,2m² đất, loại đất trồng cây lâu năm, trên đất có 12 phòng trọ có gác lửng và đường đi công cộng; giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 320.000.000 đồng nhưng giá thực tế là 1.200.000.000 đồng để giảm tiền thuế. Bà T đã giao cho ông E số tiền 1.200.000.000 đồng và ông E đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH06184 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 19-3-2015 cho ông Võ Hữu Đức E đứng tên sử dụng cho bà T giữ.

Sau khi xác lập các hợp đồng nêu trên, ông E không thực hiện nghĩa vụ bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất cho bà T nên nhiều lần đưa tiền chậm giao tài sản nhà, đất cho bà T tổng cộng là 293.500.000 đồng.

Tại Đơn khởi kiện ngày 03-11-2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 15-11-2023, bà T yêu cầu Tòa án buộc ông E tiếp tục thực hiện hợp đồng số 948, 1032; yêu cầu ông E bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất cho nguyên đơn.

Tại Đơn xác định yêu cầu khởi kiện ngày 13-5-2024, bà T đồng ý hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông E; yêu cầu ông E trả lại số tiền 2.900.000.000 đồng và tiền lãi theo pháp luật theo từng hợp đồng cho đến ngày Tòa án xét xử.

Tại Đơn khởi kiện bổ sung ngày 30-12-2024 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bà T, người đại diện hợp pháp của bà T rút lại yêu cầu buộc ông E tiếp tục thực hiện hợp đồng số 948, 1032; xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau:

- Hủy hợp đồng số 948, hợp đồng nhà, đất ngày 29-3-2020; hủy hợp đồng số 1032, hợp đồng nhà, đất ngày 06-4-2022 và buộc ông E trả lại số tiền nhận chuyển nhượng đất đã nhận 2.900.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại phát sinh do việc hủy hợp đồng với số tiền 2.900.000.000 đồng, tổng cộng 5.800.000.000 đồng, do lỗi của bị đơn. Đồng ý khấu trừ số tiền 293.500.000 đồng đã nhận của ông E, yêu cầu ông E có nghĩa vụ trả lại cho bà T tổng số tiền 5.506.500.000 đồng.

- Đồng ý hủy nội dung điều chỉnh biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.03004mA ngày 14-11-2006 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho ông E, được Văn phòng Đ chi nhánh L xác nhận “Chuyển nhượng cho bà Huỳnh Ngọc T, năm sinh 1975, CMND số 351544176, địa chỉ số A B, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang theo hồ sơ số 0862/23” ngày 21-02-2023 (gọi tắt là điều chỉnh biến động ngày 21-02-2023). Đồng ý giao trả 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có liên quan cho ông E sau khi ông E hoàn tất nghĩa vụ thanh toán tiền cho bà T.

Tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp để chứng minh cho ý kiến, yêu cầu khởi kiện gồm: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng của Văn phòng C ngày 30-3-2022 (bản sao); hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng của Văn phòng C ngày 06-4-2022 (bản sao); hợp đồng mua bán nhà và đất ngày 29-3-2022 (bản đối chiếu); hợp đồng mua bán nhà và đất ngày 06-4-2022 (bản đối chiếu); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.03004mA do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 14-11-2006 (bản sao); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH06184 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 19-3-2015 (bản sao).

Tại Tờ tự khai ngày 05-12-2023, bị đơn ông Võ Hữu Đức E (sau đây gọi tắt là bị đơn hoặc ông E) trình bày: Ngày 29-3-2022, ông E vay của bà T 1.700.000.000 đồng, thỏa thuận lãi 5% trong tháng đầu tiên, ông E trích 2% tiền lãi là 34.000.000 đồng cho người giới thiệu vay tiền, sau đó, ông E với bà T thỏa thuận lại lãi suất 3%/tháng, ông E đã trả lãi cho bà T được 127.500.000 đồng, khi trả lãi bà T có ký kiên nhận với ông E. Ngày 06-4-2022, ông E tiếp tục vay của bà T số tiền 1.200.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất 5% trong tháng đầu tiên, ông E trích 2% tiền lãi là 24.000.000 đồng cho người giới thiệu vay tiền, sau đó, ông E với bà T thỏa thuận lại lãi suất 3%/tháng, ông E đã trả lãi cho bà T được 108.000.000 đồng, khi trả lãi bà T có ký biên nhận với ông E. Theo yêu cầu của bà T, ông E có ký với bà T hợp đồng số 948, hợp đồng nhà, đất ngày 29-3-2020; hợp đồng số 1032, hợp đồng nhà, đất ngày 06-4-2022. Thực tế, ông E không chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 515m² và diện tích 311,2m² cùng tài sản trên đất là 27 phòng trọ có gác lửng cho bà T, đây là hợp đồng giả tạo để che giấu hợp đồng vay tài sản giữa ông E với bà T. Vì vậy, ông E yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng hợp đồng số 948, hợp đồng nhà, đất ngày 29-3-2020; hợp đồng số 1032, hợp đồng nhà, đất ngày 06-4-2022; ông đồng ý trả lại cho bà T số tiền vay 2.900.000.000 đồng, yêu cầu được khấu trừ tiền lãi đã trả cho bà T theo quy định (bút lục số 40).

Tại Đơn phản tố ngày 21-12-2023, ông E yêu cầu: tuyên vô hiệu hợp đồng số 948, hợp đồng nhà, đất ngày 29-3-2020; hợp đồng 1032, hợp đồng nhà, đất ngày 06-4-2022; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.03004mA ngày 14-11-2006 kèm điều chỉnh biến động ngày 21-02-2023.

Quá trình tố tụng sau đó, bị đơn ông Võ Hữu Đức E đã được triệu tập hợp lệ nhưng từ chối nhận văn bản, vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến, không thực hiện được việc đối chất để làm rõ mâu thuẫn trong lời khai của đương sự về số tiền bà T đã nhận theo các biên nhận do ông E cung cấp.

Tại phiên tòa,

- Nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định không còn tài liệu, chứng cứ nào khác để cung cấp thêm. Bà T đồng ý tuyên hợp đồng số 948; hợp đồng nhà, đất ngày 29-3-2020; hợp đồng số 1032, hợp đồng nhà, đất ngày 06-4-2022 giữa bà với ông E vô hiệu do giả tạo che dấu hợp đồng vay theo như ý kiến ông E đã trình bày; thống nhất lời trình bày của ông E về lãi suất hai bên thỏa thuận là 3%/tháng đối với số tiền vay ông E đã nhận tổng cộng là 2.900.000.000 đồng; thống nhất đã nhận của ông E 293.500.000 đồng tiền lãi và đồng ý khấu trừ vào số tiền lãi ông E phải trả theo quy định. Nguyên đơn yêu cầu ông E trả số tiền vay 2.900.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 20%/năm kể từ ngày ông E nhận tiền cho đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm; đồng ý hủy chỉnh lý biến động ngày 21-02-2023 và tự nguyện giao trả lại bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông E; rút yêu cầu ông E bồi thường thiệt hại số tiền 2.900.000.000 đồng.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng, bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai không lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày và yêu cầu của đương sự tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, tuyên vô hiệu hợp đồng số 948; hợp đồng nhà, đất ngày 29-3-2020; hợp đồng số 1032, hợp đồng nhà, đất ngày 06-4-2022 giữa bà T với ông E. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, buộc ông E có trách nhiệm trả cho bà T số tiền 1.700.000.000 đồng và lãi suất 20%/năm từ ngày 29-3-2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm; số tiền 1.200.000.000 đồng và lãi suất 20%/năm từ ngày 06-4-2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Bà T có trách nhiệm trả lại cho ông E hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH079333, sổ vào sổ H.03004mA, thửa đất số 15, tờ bản đồ số 57, diện tích 515m² do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho ông E ngày 14-11-2006, chỉnh lý biến động sang tên bà T ngày 21-02-2023 và giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 952991, sổ vào sổ CH06184 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 19-3-2015 cho ông E. Ông E có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chức năng điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH079333 sang tên ông E. Đình chỉ một phần yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền 2.900.000.000 đồng nguyên đơn đã rút.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Huỳnh Ngọc T khởi kiện ông Võ Hữu Đức E tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông E cư trú trên địa bàn thành phố L và đất tranh chấp tọa lạc phường B, thành phố L nên yêu cầu kiện của bà T thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Ông E đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông E theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, ông E có Đơn phản tố đề ngày 21-12-2023, Tòa án đã ban hành và tổng đạt thông báo nộp tiền tạm ứng án phí để thụ lý đơn phản tố cho ông E hợp lệ nhưng ông E không thực hiện nộp tiền tạm ứng án phí phản tố nên Tòa án không thụ lý và xem xét yêu cầu phản tố của ông E theo quy định tại Điều 200, Điều 202 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, bà T, người đại diện hợp pháp của bà T tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện buộc ông E bồi thường thiệt hại do hủy hợp đồng với số tiền 2.900.000.000 đồng. Căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện đã rút của nguyên đơn. Bị đơn không có yêu cầu phản tố trong vụ án, căn cứ khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử chỉ xem xét yêu cầu của nguyên đơn đối với vụ án.

[5] Tại phiên tòa, bà T thống nhất lời trình bày của ông E, xác định hợp đồng số 948; hợp đồng nhà, đất ngày 29-3-2020; hợp đồng số 1032, hợp đồng nhà, đất ngày 06-4-2022 là giả cách với mục đích để đảm bảo khoản vay 1.700.000.000 đồng và 1.200.000.000 đồng ông E vay của bà T nên thay đổi yêu cầu khởi kiện, đồng ý các hợp đồng trên vô hiệu và buộc ông E phải trả cho bà T 2.900.000.000 đồng tiền nợ gốc đã vay và lãi tính từ ngày ông E nhận tiền cho đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm với mức lãi 20%/năm và khấu trừ tiền lãi 293.500.000 đồng ông E đã trả.

Xét lời trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy thực tế ông E và bà T có ký kết hợp đồng số 948; hợp đồng nhà, đất ngày 29-3-2020; hợp đồng số 1032, hợp đồng nhà, đất ngày 06-4-2022,

điều chỉnh biến động ngày 21-02-2023 nhưng không bàn giao tài sản chuyển nhượng, chỉ giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH079333 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 952991. Mặc dù quá trình giải quyết vụ án, bà T có nhiều lời khai và yêu cầu nhưng từ thực tế nêu trên và sự thay đổi lời khai tại phiên toà, đối chiếu với sự thừa nhận của bị đơn, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định hợp đồng số 948; hợp đồng nhà, đất ngày 29-3-2020; hợp đồng số 1032, hợp đồng nhà, đất ngày 06-4-2022 là giả tạo, việc ký kết các hợp đồng trên nhằm đảm bảo cho giao dịch ông E vay bà T khoản tiền 2.900.000.000 đồng (Hai tỷ, chín trăm triệu đồng). Vì vậy, căn cứ các Điều 117, 118, 119, 124, Bộ luật Dân sự năm 2015 thì các hợp đồng số 948; hợp đồng nhà, đất ngày 29-3-2020; hợp đồng số 1032, hợp đồng nhà, đất ngày 06-4-2022 vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và ai có lỗi phải bồi thường thiệt hại thực tế cho bên không có lỗi. Như thực tế ở trên, bà T, ông E cùng thừa nhận, thoả thuận ông E nhận tiền vay 2.900.000.000 đồng của bà T, ông E đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH079333 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 952991 cho bà T. Do đó, buộc ông E có nghĩa vụ trả cho bà T 2.900.000.000 đồng đã vay và bà T có trách nhiệm trả lại cho ông E bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH079333 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 952991. Ông E được quyền liên hệ cơ quan chuyên môn có thẩm quyền để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông E phù hợp theo kết quả giải quyết của Tòa án.

[6] Về yêu cầu tính lãi của khoản tiền vay thì thấy:

Thực chất ngày 29-3-2022 ông E vay và đã nhận tiền vay của bà T số tiền 1.700.000.000 đồng; ngày 06-4-2022 ông E vay và đã nhận tiền vay của bà T số tiền 1.200.000.000 đồng, các bên thoả thuận lãi suất 3%/tháng, ông E đã trả lãi cho bà T 293.500.000 đồng tiền lãi, nội dung này được các bên thừa nhận nên căn cứ Điều 92 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015 thì đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh. Do đó, có cơ sở để Hội đồng xét xử xác định đây là giao dịch vay tài sản có thoả thuận lãi. Mức lãi do các bên thoả thuận 3%/tháng là không phù hợp quy định pháp luật. Tại phiên toà, bà T xác định chỉ yêu cầu ông E trả tiền lãi của các khoản vay tính từ ngày vay đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi là 20%/năm, tự nguyện căn trừ số tiền lãi 293.500.000 đồng đã nhận của ông E. Căn cứ Điều 357, khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì yêu cầu trên là phù hợp nên được chấp nhận.

Tiền lãi của số tiền 1.700.000.000 đồng tính từ ngày 29-3-2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm (24-4-2025) là:

$$1.700.000.000 \text{ đồng} \times (20\%/365) \times 1122 \text{ ngày} = 1.045.150.684 \text{ đồng.}$$

Tiền lãi của số tiền 1.200.000.000 đồng tính từ ngày 06-4-2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm (24-4-2025) là:

$1.200.000.000 \text{ đồng} \times (20\%/365) \times 1114 \text{ ngày} = 732.493.151 \text{ đồng}.$

Theo đó, tổng số tiền lãi ông E có trách nhiệm thanh toán cho bà T là 1.777.643.835 đồng. Ông E đã trả 293.500.000 đồng tiền lãi nên số tiền lãi ông E phải thanh toán cho bà T là 1.484.143.835 đồng (1.777.643.835 đồng – 293.500.000 đồng).

Như vậy, tổng cộng tiền vốn và lãi ông E có trách nhiệm trả cho bà T là: 2.900.000.000 đồng + 1.484.143.835 đồng = 4.384.143.835 đồng.

[7] Về chi phí tố tụng: Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, bà T có nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 2.800.000 đồng; nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn lại cho bà T số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ông E phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn được chấp nhận và án phí có giá ngạch đối với số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 117, 118, 119, 124, 357, 463, 466, 468 và Điều 469 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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, lệ phí Tòa án;

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Ngọc T đã rút về việc buộc ông Võ Hữu Đức E bồi thường thiệt hại với số tiền 2.900.000.000 đồng (Hai tỷ, chín trăm triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Ngọc T.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Hữu Đức E và bà Huỳnh Ngọc T được Văn phòng C ngày 30-3-2022 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C ngày 06-4-2022 là vô hiệu. Tài sản chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH079333, số vào sổ H.03004mA, thửa đất số 15, tờ bản đồ số 57, diện tích 515m² do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 14-11-2006 cho ông Võ Hữu Đức E và giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 952991, số vào sổ CH06184 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 19-3-2015 cho ông Võ Hữu Đức E. 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 Võ Hữu Đức E phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Buộc ông Võ Hữu Đức E có trách nhiệm trả cho bà Huỳnh Ngọc T số tiền 4.384.143.835 đồng (Bốn tỷ, ba trăm tám mươi bốn triệu, một trăm bốn mươi ba nghìn, tám trăm ba mươi lăm đồng); trong đó: tiền vốn 2.900.000.000 đồng (Hai tỷ, chín trăm triệu đồng) và tiền lãi 1.484.143.835 đồng (Một tỷ, bốn trăm tám mươi bốn triệu, một trăm bốn mươi ba nghìn, tám trăm ba mươi lăm đồng).

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, 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Huỳnh Ngọc T về việc giao trả cho ông ông Võ Hữu Đức E bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03004mA do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 14-11-2006 cho và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH06184 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 19-3-2015.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Huỳnh Ngọc T tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.800.000 đồng (Hai triệu tám trăm nghìn đồng), bà T đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Võ Hữu Đức E phải chịu 112.684.144 đồng (Một trăm mười hai triệu, sáu trăm tám mươi bốn nghìn, một trăm bốn mươi bốn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Huỳnh Ngọc T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Huỳnh Ngọc T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 90.300.000 đồng (Chín mươi triệu, ba trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001149 ngày 23 tháng 11 năm 2023, biên lai thu số 0000583 ngày 10 tháng 9 năm 2024 và biên lai thu số 0002063 ngày 08 tháng 01 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tham gia phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do

chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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 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 thành phố Long Xuyên;
- Chi cục THADS thành phố Long Xuyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

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

(Đã ký)

Phí Thị Phương Nhung