

Bản án số: **08/2024/DS - ST**

Ngày: 22/4/2024

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 HUYỆN PHÚ GIÁO, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Vũ Thị Chang;

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Phạm Văn Trung;

Bà Lê Thị Phương Dung.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trương Thành Long, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Phương Linh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 tháng 4, ngày 19 tháng 4 và ngày 22 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 172/2021/TLST-DS ngày 17 tháng 12 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2024/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1974; địa chỉ: Tổ C, ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

**- Bị đơn:**

1. Bà Nguyễn Thị S1, sinh năm 1979; địa chỉ: Số nhà C, đường A, tổ C, khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt.

2. Ông Phan Thành Đ, sinh năm 1980; địa chỉ: Số nhà C, đường A, tổ C, khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương (Ông Được chết ngày 23/8/2022);

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Thành Đ:

+ Bà Nguyễn Thị S1, sinh năm 1979; địa chỉ: Số nhà C, đường A, tổ C, khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

+ Chị Phan Ánh T, sinh ngày 28/12/2005;

+ Anh Phan Anh T1, sinh ngày 09/4/2007;

+ Cháu Phan Anh T2, sinh ngày 11/01/2016;

Cùng địa chỉ: Số nhà C, đường A, tổ C, khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật của chị T, anh T1 và cháu T2 là bà Nguyễn Thị S1, sinh năm 1979; địa chỉ: Số nhà C, đường A, tổ C, khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng C; địa chỉ: Số E, tổ C, khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Hồng P - Trưởng Văn phòng C. Có đơn xin vắng mặt.

2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T3 - Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

3. Bà Lê Thị Minh H, sinh năm 1982; địa chỉ: Số A, đường T, khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà S trình bày:

Ngày 19/7/2021, bà S và vợ chồng bà S1, ông Đ có thỏa thuận Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 02 thửa đất: Thửa đất 137, tờ bản đồ 14, diện tích 24m<sup>2</sup>, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH09271 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 24/12/2020, cập nhật biến động sang tên bà Nguyễn Thị S1 ngày 21/01/2021 và thửa đất 391, tờ bản đồ 14, diện tích 57,6m<sup>2</sup>, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH06343 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 31/01/2018, cập nhật biến động sang tên ông Phan Thành Đ ngày 30/7/2020 với giá chuyển nhượng là 6.000.000.000đ (sáu tỷ đồng). Ngày 19/7/2021, bà S đặt cọc cho ông Đ, bà S1 số tiền 1.300.000.000đ (một tỷ ba trăm triệu đồng), bà S đưa trực tiếp cho ông Đ, bà S1. Ngày 20/7/2021, bà S, bà S1 và ông Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02 thửa đất số 137 và 391, tờ bản đồ 14 tại Văn phòng C, bà S thanh toán hết số tiền chuyển nhượng còn lại là 4.700.000.000đ (bốn tỷ bảy trăm triệu đồng) cho ông Đ, bà S1. Trong tổng số tiền chuyển nhượng 6.000.000.000đ (sáu tỷ đồng), thì bà S và vợ chồng bà S1, ông Đ có thỏa thuận căn trừ số tiền mà bà S1, ông Đ nợ bà S là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng). Bà S đã nhận được bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 137 và thửa 391, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng nhưng chưa nhận được Mảnh trích lục của 02 thửa đất trên. Sau khi ký hợp đồng công chứng ngày 20/7/2021 xong thì trên địa bàn huyện P phong tỏa do dịch covid-19 nên bà không đi làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất nêu trên và cũng vì chưa có Mảnh trích lục 02 thửa đất. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong một thời gian thì bà S1 có gửi thông tin 02 thửa đất 137 và 391 cho bà S biết là 02 thửa đất trên được quy hoạch vào mục đích đất giao thông (mở rộng đường ĐT 741). Khi thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất trên thì các bên có thỏa thuận cam kết được ghi nhận trong hợp đồng đặt cọc ngày 19/7/2021, bà S1 cam kết 02 thửa đất của vợ chồng bà S1, ông Đ là hợp thửa được và lên thổ cư được, còn thủ tục và chi phí thì bà S chịu. Bà S có gọi điện thoại cho bà S1 yêu cầu bà S1 giao 02 Mảnh trích lục thửa đất cho bà để bà S đi đăng ký biến động nhưng bà S1 không giao mà ngày 03/8/2021 bà S1 gửi qua tin nhắn zalo cho bà S biết thông tin quy hoạch thửa đất. Bà

**S1** không bổ sung đầy đủ giấy tờ cho bà **S** mặc dù bà đã liên lạc với bà **S1** nhiều lần thì bà **S1** chặn số điện thoại của bà, bà **S** có đến nhà bà **S1** nhưng không gặp được bà **S1**.

Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 19/7/2021 và nội dung cam kết ngày 20/7/2021 thì được lập 02 bản, mỗi bên giữ một bản, nội dung ghi như nhau. Nay thông tin thửa đất 137 và 391 của vợ chồng bà **S1**, ông **Đ** đã bị quy hoạch mở rộng đường ĐT741, không thể lên thổ cư, đồng thời bà **S1** không bổ sung đầy đủ giấy tờ cho bà **S** nên bà **S** yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00007521 và số công chứng 00007522, công chứng ngày 20/7/2021 tại Văn phòng **C**; buộc ông **Phan Thành Đ** (do ông **Đ** đã chết nên yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông **Đ**) và bà **Nguyễn Thị S1** trả lại cho bà **S** số tiền 6.000.000.000đ (sáu tỷ đồng) và yêu cầu tính lãi theo mức lãi suất là 10%/năm từ ngày 20/7/2021. Tuy nhiên, hiện nay bà **S1** không đồng ý trả lại tiền cho bà **S** mà đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên thì bà **S1** chưa giao cho bà **S** được Mảnh trích lục của thửa 137 và thửa 391, tờ bản đồ 14 nên bà chưa thể đi đăng ký cập nhật biến động quyền sử dụng đất được. Vì vậy, nay bà **S** thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00007521 và số công chứng 00007522, công chứng ngày 20/7/2021 tại Văn phòng **C** cho bà **S** vì bà **S** đã thanh toán hết tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà **S1**, ông **Đ**, đã ký hợp đồng, bà **S1** đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà nhưng vì thời gian dịch bệnh covid nên bà chưa đi làm thủ tục đăng ký biến động được và yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho bà đối với 02 thửa đất nêu trên.

- Tại bản tự khai, bị đơn bà **Nguyễn Thị S1** trình bày:

Ngày 19/7/2021, bà **S1** và chồng là ông **Phan Thành Đ** có nhận cọc của bà **Nguyễn Thị S** để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 137, tờ bản đồ 14, diện tích 24m<sup>2</sup>, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH09271 do UBND huyện **P** cấp ngày 24/12/2020, cập nhật biến động sang tên bà **Nguyễn Thị S1** ngày 21/01/2021 và thửa đất 391, tờ bản đồ 14, diện tích 57,6m<sup>2</sup>, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH06343 do UBND huyện **P** cấp ngày 31/01/2018, cập nhật biến động sang tên ông **Phan Thành Đ** ngày 30/7/2020. Ngày 20/7/2021, bà **S1** cùng chồng là ông **Đ** và bà **S** đến Văn phòng **C** ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên, được Văn phòng **C** và số công chứng 00007522. Sau khi hợp đồng được công chứng, bà **S1** và ông **Đ** đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, đã giao toàn bộ bản chính của hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **S** để bà **S** đi đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định. Bà **S** đã nhận và quản lý khu đất nhưng không đi đăng ký quyền sử dụng đất là từ bỏ quyền lợi của mình. Vợ chồng bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng hợp pháp, trách nhiệm đăng ký ra tên là của bà **S** nhưng bà **S** không thực hiện việc đăng ký thì không phải lỗi do vợ chồng bà vi phạm hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng **C** công chứng số 00007521 và số công chứng 00007522 ngày 20/7/2021 đã được chứng nhận và có hiệu lực ngay tại thời điểm được công chứng, việc bà **S** không thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất ra tên bà **S** không phải lỗi của bà **S1** và ông **Đ** và bà **S** phải chịu mọi rủi ro liên quan đến việc chậm đăng ký. Bà **S1** và ông **Đ** không vi phạm hợp đồng đặt cọc, không vi phạm hợp đồng mua bán và bàn giao đất, tại thời điểm công chứng hợp đồng, đất không bị tranh chấp và được giao dịch theo quy định của pháp luật nên được Văn phòng **C** chứng nhận. Bà **S1** và ông **Đ** không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **S** yêu cầu

hủy hợp đồng chuyển nhượng, không đồng ý yêu cầu trả lại tiền hay lãi suất như bà S yêu cầu.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng C trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2021 được công chứng tại Văn phòng C, số C, 00007522, quyền số 07/2021 TP/CC-SCC/HĐGD được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 40 Luật công chứng.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Bà Lê Thị Minh H trình bày liên quan đến hai thửa đất 137 và 391, tờ bản đồ 14 của bà S1 và ông Đ đã được cơ quan thi hành án kê biên để thực hiện theo đơn yêu cầu của bà đối với khoản nợ của bà S1, ông Đ nợ bà. Bà H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho bà.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo trình bày: Ngày 05/12/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo đã ban hành quyết định về việc cưỡng chế kê biên tài sản số 07/QĐ-CCTHADS đối với bà Nguyễn Thị S1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Phan Thành Đ, tài sản kê biên: Quyền sử dụng đất thửa đất 137, tờ bản đồ 14, diện tích 24m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH09271, UBND huyện P cấp ngày 24/12/2020, cập nhật biến động cho bà Nguyễn Thị S1 ngày 21/01/2021 và thửa đất số 391, tờ bản đồ số 14, diện tích 57,6m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH06343, UBND huyện P cấp ngày 31/01/2018, cập nhật biến động cho ông Phan Thành Đ ngày 30/7/2020 theo đơn yêu cầu áp dụng biện pháp bảo đảm thi hành án ngày 24/10/2022 của bà Lê Thị Minh H đối với bà Nguyễn Thị S1 theo bản án số 177/2022/DS-PT ngày 12/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, bản án số 07/2022/DS-ST ngày 18/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, quyết định thi hành án số 35/QĐ-CCTHADS ngày 17/10/2022.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến* về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử (HĐXX) thực hiện khai mạc phiên tòa, phần thủ tục, phần tranh tụng đều đảm bảo đúng pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo Điều 203 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, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn không có căn cứ. Vì, khi thực hiện ký kết hợp đồng thì bà S1, ông Đ có nợ bà S nên các bên đã thỏa thuận cần trừ số tiền đã nợ. Sau khi hợp đồng chuyển nhượng được công chứng thì bà S1, ông Đ không cung cấp, cũng như không bổ sung đầy đủ các giấy tờ liên quan cho nguyên đơn. Hiện tại 02 thửa đất được quy hoạch vào mục đích đất giao thông (quy hoạch mở rộng đường ĐT 741), không thể lên thổ cư được. Sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên được công chứng thì bị Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Giáo ra Quyết định về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên theo đơn yêu cầu áp dụng của bà Lê Thị Minh H và qua xác minh điều kiện thi hành án thì các quyền sử dụng đất nêu trên không đăng ký biến động, không phát sinh tranh chấp gì với ai. Trên cơ sở đó, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo đã ban hành quyết định kê biên số 07/QĐ-CCTHADS ngày 05/12/2022. Theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai và tại khoản 7 Điều 95 của Luật Đất đai năm 2013 định: Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào

sổ địa chính, đồng thời tại khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 cũng quy định: Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vẫn chưa có hiệu lực pháp luật và bị Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Giáo áp dụng việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên nên không có cơ sở để công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S với ông Đ, bà S1 đã vi phạm Điều 3 của Bộ luật Dân sự nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận trên. Đối với Quyết định về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên và quyết định kê biên số 07/QĐ-CCTHADS ngày 05/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Giáo do các đương sự không yêu cầu xử lý đối với các quyết định trên, nên không đặt ra xem xét. Do đó, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị S đối với bị đơn bà Nguyễn Thị S1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Thành Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị S có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00007521 và số công chứng 00007522, công chứng ngày 20/7/2021 tại Văn phòng C, buộc bị đơn trả lại tiền và yêu cầu tính lãi. Quá trình tố tụng, bà S thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00007521 và số công chứng 00007522, công chứng ngày 20/7/2021 tại Văn phòng C và công nhận cho bà quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất 137, tờ bản đồ 14, diện tích 24m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH09271, Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 24/12/2020, cập nhật biến động cho bà Nguyễn Thị S1 ngày 21/01/2021 và thửa đất số 391, tờ bản đồ số 14, diện tích 57,6m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH06343, Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 31/01/2018, cập nhật biến động cho ông Phan Thành Đ ngày 30/7/2020 nên xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn cư trú tại thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, đương sự có đơn xin vắng mặt. Căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00007521 và 00007522 được công chứng ngày 20/7/2021 tại Văn phòng C đối với thửa đất 137, tờ bản đồ 14, diện tích 24m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH09271, Ủy ban nhân dân huyện P cấp

ngày 24/12/2020, cập nhật biến động cho bà Nguyễn Thị S1 ngày 21/01/2021 và thửa đất số 391, tờ bản đồ số 14, diện tích 57,6m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH06343, Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 31/01/2018, cập nhật biến động cho ông Phan Thành Đ ngày 30/7/2020 nên đây là tình tiết không phải chứng minh. Văn phòng C xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00007521 và 00007522 được công chứng ngày 20/7/2021 tại Văn phòng C được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 40 Luật công chứng. Do đó, hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2021 phù hợp với quy định theo khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00007521 và 00007522 được công chứng ngày 20/7/2021 tại Văn phòng C: Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc ngày 19/7/2021 và lời trình bày của các đương sự xác định, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa 137 và 391 là 6.000.000.000đ (sáu tỷ đồng). Bị đơn bà S1 thừa nhận đã nhận đủ 6.000.000.000đ (sáu tỷ đồng) nên đây là tình tiết không phải chứng minh. Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận bị đơn có nợ nguyên đơn tiền vay trước đó nên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cản trừ nợ, các bên tự nguyện thỏa thuận và thỏa thuận này không vi phạm điều cấm của pháp luật. Tuy nhiên, tại Điều 2 của 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00007521 và 00007522 được công chứng ngày 20/7/2021 thì các bên chỉ ghi giá chuyển nhượng mỗi thửa đất là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng), giá chuyển nhượng 02 thửa là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) là không đúng với giá thực tế các bên thỏa thuận chuyển nhượng.

[2.3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00007521 và 00007522 được công chứng ngày 20/7/2021 tại Văn phòng C theo đúng trình tự tại Điều 40 Luật công chứng. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Theo Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 thì việc đăng ký đất đai là bắt buộc và trường hợp nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải đăng ký biến động theo quy định. Sau khi ký hợp đồng, do dịch covid-19 địa bàn huyện P bị phong tỏa, đồng thời nguyên đơn chưa nhận được Mạnh trích lục địa chính của 02 thửa đất và yêu cầu ban đầu của nguyên đơn là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 02 thửa đất trên vì lý do hai thửa đất bị quy hoạch mở rộng đường giao thông ĐT741 và yêu cầu bị đơn trả lại tiền 6.000.000.000đ (sáu tỷ đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 20/7/2021, lãi suất 10%/năm nên nguyên đơn không đi trích lục thửa đất và đi đăng ký biến động. Sau đó, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và mong muốn được công nhận quyền sử dụng đất 02 thửa đất trên nhưng thời điểm này 02 thửa đất đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo cưỡng chế kê biên để thi hành án theo yêu cầu của bà Lê Thị Minh H đối với bà S1, ông Đ theo bản án khác của Tòa án đã có hiệu lực thi hành. Tại Công văn số 640/CCTHADS ngày 17/8/2023 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo đã ra quyết định về việc cưỡng chế kê biên tài sản số 07/QĐ-CCTHADS ngày 05/12/2022 đối với thửa đất 137 và thửa đất 391, tờ bản đồ 14. Vì vậy, 02 thửa đất 137 và 391, tờ bản đồ 14 không thể đăng ký biến động được nên không thể công nhận cho bà S.

[3] Từ những nhận định trên, có căn cứ tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00007521 và 00007522 được công chứng ngày 20/7/2021 tại Văn phòng C. Buộc bị đơn bà S1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Đ có nghĩa vụ trả lại cho bà S số tiền 6.000.000.000đ (sáu tỷ đồng). Nguyên đơn yêu cầu tính lãi với lãi suất 10%/năm kể từ ngày 20/7/2021 nhưng HĐXX có căn cứ chấp nhận tính lãi kể từ ngày nguyên đơn khởi kiện

22/11/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm là 02 năm 05 tháng: 6.000.000.000đ x 10%/năm x (2 năm 05 tháng) = 1.450.000.000đ (một tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng). Không có căn cứ chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng có hiệu lực và công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương về việc giải quyết vụ án phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên hủy hợp đồng và yêu cầu trả lại tiền, tiền lãi được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 91, 92, 93, 95, 144, 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ Luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 95, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 26, Điều 27 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, 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 bà Nguyễn Thị S về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00007521 và 00007522 được công chứng ngày 20/7/2021 tại Văn phòng C đối với thửa đất 137, tờ bản đồ 14, diện tích 24m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH09271, Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 24/12/2020, cập nhật biến động cho bà Nguyễn Thị S1 ngày 21/01/2021 và thửa đất số 391, tờ bản đồ số 14, diện tích 57,6m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH06343, Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 31/01/2018, cập nhật biến động cho ông Phan Thành Đ ngày 30/7/2020.

2. Chấp nhận yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00007521 và 00007522, được công chứng ngày 20/7/2021 tại Văn phòng C đối với thửa đất 137, tờ bản đồ 14, diện tích 24m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH09271, Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 24/12/2020, cập nhật biến động cho bà Nguyễn Thị S1 ngày 21/01/2021 và thửa đất số 391, tờ bản đồ số 14, diện tích 57,6m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH06343, Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 31/01/2018, cập nhật biến động cho ông Phan Thành Đ ngày 30/7/2020.

3. Buộc bà Nguyễn Thị S1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Phan Thành Đ gồm có: Bà Nguyễn Thị S1, chị Phan Ánh T, anh Phan Anh T1, cháu Phan Anh T2 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà S số tiền 6.000.000.000đ (sáu tỷ đồng) và tiền lãi phát sinh kể từ thời điểm khởi kiện ngày 22/11/2021, lãi suất 10%/năm đến ngày xét xử sơ thẩm là 1.450.000.000đ (một tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

#### 4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị S được trả lại 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0007852 ngày 13/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

Bà Nguyễn Thị S1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Phan Thành Đ gồm có: Bà Nguyễn Thị S1, chị Phan Ánh T, anh Phan Anh T1, cháu Phan Anh T2 phải chịu 55.800.000đ (năm mươi năm triệu tám trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

#### 5. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn, người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy 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 theo quy định tại các Điều 6, 7 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./.

#### **Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Phú Giáo;
- Chi cục THADS huyện Phú Giáo;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

(đã ký)

**Vũ Thị Chang**