

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 8 - VĨNH LONG**

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

Bản án số: **255/2025/DS-ST**

Ngày: 14 - 10 - 2025.

Về việc tranh chấp: “*Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và Đòi lại tài sản*”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 - VĨNH LONG, TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Duyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đặng Hoàng Mích.

Bà Phạm Thị Thu Trang.

- Thư ký phiên Tòa: Ông Trần Minh Quyền – là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 8 - Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Tiến - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 10 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 8 - Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 44/2024/TLST-DS ngày 22 tháng 02 năm 2024 về tranh chấp “*Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và Đòi lại tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 212/2025/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 9 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên Tòa số 138/2025/QĐST-DS ngày 29 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Anh Hồ Vĩnh P**, sinh ngày 01/01/1975 (Có mặt)

Số **căn** cước công dân: 083075002580, cấp ngày 29/3/2022.

Địa chỉ: Ấp T, xã P, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: **Luật sư Nguyễn Thị C** - Là Luật sư của Công ty luật TNHH MTV Nguyễn Thị C - thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Long. (Có mặt)

- Bị đơn: **Anh Dư TRín H**, sinh ngày 10/5/1979 (Có mặt)

Số căn cước công dân: 079079008921, cấp ngày 22/11/2021.

Địa chỉ: 46/11 A, **phường** L, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: **Anh Trần Nhật Long H**, sinh năm 1978, địa chỉ: Số 137C V, phường T, tỉnh Vĩnh Long, là đại diện theo ủy quyền của bị đơn. (Văn bản ủy quyền ngày 10 tháng 4 năm 2024). **(Có mặt)**

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà NGUYỄN Thị KIM L, sinh ngày 01/01/1958 **(Có mặt)**

Số căn cước công dân: 083158012114, cấp ngày 09/8/2021.

Địa chỉ: Ấp H, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bà Trần Thị N, sinh ngày 01/01/1960 **(Vắng mặt)**

Số căn cước công dân: 083160012864, cấp ngày 09/8/2021.

3. Ông Phạm Văn G, sinh ngày 01/01/1960 **(Vắng mặt)**

Số căn cước công dân: 083060008456, cấp ngày 09/8/2021.

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã P, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bà N, ông G: **Anh Hồ Vĩnh P**, sinh ngày 01/01/1975. Địa chỉ: Ấp T, xã P, tỉnh Vĩnh Long, là đại diện theo ủy quyền của bà N, ông G. (Văn bản ủy quyền ngày 25 tháng 4 năm 2025). **(Anh P có mặt)**

4. Chị Âu Dương Thúy A, sinh ngày 01/8/1982 **(Vắng mặt)**

Số căn cước công dân: 079182014657, cấp ngày 12/4/2021.

Địa chỉ: 46/11 A, phường L, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của chị A: **Anh Dư TRÍN H**, sinh ngày 10/5/1979. Địa chỉ: 46/11 A, **phường** L, thành phố Hồ Chí Minh, là đại diện theo ủy quyền của chị A. (Văn bản ủy quyền ngày 05 tháng 9 năm 2025). **(Anh H có mặt)**

5. Anh Lê Minh H, sinh năm 1998 **(Vắng mặt)**

Địa chỉ: 339 D, khu vực H, phường B, tỉnh Gia Lai.

Anh H có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt đề ngày 25/9/2025.

6. Anh Nguyễn Đắc M, sinh năm 1982 **(Vắng mặt)**

Số căn cước công dân: 052082000484.

Địa chỉ: 1640/21 A, Khu phố B, phường A, thành phố Hồ Chí Minh.

Anh M có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt đề ngày 25/9/2025.

7. Chị Nguyễn Thị T, sinh ngày 07/11/1991 **(Vắng mặt)**

Số căn cước công dân: 035191000002, cấp ngày 19/10/2022.

Địa chỉ: 1640/21 B, Khu phố B, phường T, thành phố Hồ Chí Minh.

Chị T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt đề ngày 16/9/2025.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn **khởi kiện** đề ngày 28/9/2023; Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 06/3/2024, ngày 02/6/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên Tòa, nguyên đơn anh Hồ Vĩnh P trình bày:

Tôi có chuyển nhượng cho anh H 04 thửa đất, trong đó 03 thửa của tôi đứng tên (thửa 223, 224, 225, tờ bản đồ số 51 xã Thạnh Phước), còn 01 thửa của bà Trần Thị N đứng tên (thửa 98, tờ bản đồ số 51) với số tiền là 11.700.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện, anh H chỉ giao dịch với tôi, vì khi mua anh H ra điều kiện chuyển nhượng hết 04 thửa thì anh mới mua, 04 thửa có bề ngang mặt tiền là 102m, 01m ngang có giá 115.000.000 đồng, nên 102m x 115.000.000 đồng = 11.730.000.000 đồng, bớt 30.000.000 đồng lẻ, tính tròn là 11.700.000.000 đồng. Nhưng anh H chỉ mới giao số tiền là 9.430.000.0000 đồng. Còn lại: 2.270.000.000 đồng chưa giao. Hai bên thỏa thuận: Sau khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong, anh H phải giao đủ tiền. Nếu không giao đủ thì tôi có quyền yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng trên và anh H phải mất số tiền đã giao, thỏa thuận này **hai bên không lập thành văn bản**. Từ năm 2021 đến nay, anh H đã nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vào **quản lý đất** nhưng không trả đủ số tiền còn nợ lại.

Nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi và anh Du TRín H hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/5/2021 đối với các thửa đất 223, 224, 225 tờ bản đồ số 51, xã Thạnh Phước, huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre.

2/ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng Du TRín H, Âu Dương Thúy A với Lê Minh H, hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/10/2021 đối với các thửa đất 231, 232, 233, 236 tờ bản đồ số 51, xã Thạnh Phước, huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre.

3/ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng Du TRín H, Âu Dương Thúy A với Nguyễn Đắc M, hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/10/2021 đối với các thửa đất **231, 232, 233, 236** tờ bản đồ số 51, xã Thạnh Phước, huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre.

4/ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng Du TRín H, Âu Dương Thúy A với Lê Minh H, hợp đồng chuyển nhượng ngày **20/10/2021** đối với thửa đất 234, tờ bản đồ số 51, xã Thạnh Phước, huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre.

5/ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng Du TRín H, Âu Dương Thúy A với Lê Minh H, hợp đồng chuyển nhượng ngày **20/10/2021** đối với thửa đất 235, tờ bản đồ số 51, xã Thạnh Phước, huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre.

6/ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2021 đối với thửa 98, tờ bản đồ số 1 (nay tách thành thửa đất 249, 250, tờ bản đồ số 51) tọa lạc xã Thạnh Phước, huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre giữa bà Trần Thị N, ông Phạm Văn G với chị Nguyễn Thị T.

*** Đối với yêu cầu phản tố của anh H:**

- Không có việc chuyển trả dư 1.180.000.000 đồng như lời trình bày của anh H. Nên qua yêu cầu phản tố của anh H là tôi không đồng ý trả.

- **Về chi phí tố tụng:** Chi phí giám định với số tiền: 4.642.000 đồng. Bà L tự nguyện chịu, tôi thống nhất.

- **Tại phiên Tòa:** Nguyên đơn xin rút lại 01 phần yêu cầu khởi kiện (do bị trùng) đối với yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng Dur TRín H, Âu Dương Thúy A với Lê Minh H, hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/10/2021 đối với các thửa đất 231, 232, 233, 236 tờ bản đồ số 51, xã Thanh Phước, huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre.

** Tại Biên bản đối chất ngày 05/4/2024, Biên bản hòa giải ngày 16/9/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên Tòa, bị đơn anh Dur TRín H trình bày:*

Qua yêu cầu khởi kiện của anh P thì tôi không đồng ý, vì đất đã chuyển nhượng và hiện cũng đã sang tên cho người khác tại các thửa đất 223, 224, 225, tờ bản đồ 51 xã Thanh Phước, huyện Bình Đại (nay biến động thành các thửa đất 231, 232, 233, 234, 235, 236, tờ bản đồ 51).

Cụ thể:

+ Thửa 231, 232, tờ bản đồ số 51 vợ chồng tôi đã chuyển nhượng cho Nguyễn Đắc M vào ngày 26/10/2021;

+ Thửa 233, 236, tờ bản đồ số 51 vợ chồng tôi đã chuyển nhượng cho Nguyễn Đắc M vào ngày 26/10/2021;

+ Thửa 235, tờ bản đồ số 51 vợ chồng tôi đã chuyển nhượng cho Lê Minh H vào ngày 20/10/2021;

+ Thửa 234, tờ bản đồ số 51 vợ chồng tôi đã chuyển nhượng cho Lê Minh H vào ngày 20/10/2021.

+ Riêng thửa 98, tờ bản đồ số 51 tách thành 02 thửa là 249 và 250, tờ bản đồ số 51 xã Thanh Phước, hiện do chị Nguyễn Thị T đứng tên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

Tôi có nhận chuyển nhượng 04 thửa đất từ anh P là các thửa: 223, 224, 225, 98 tờ bản đồ số 51 xã Thanh Phước với số tiền là 11.700.000.000 đồng. Riêng bà N thì tôi không biết, vì tôi giao dịch trực tiếp với anh P và bà L. Thực tế tôi đã giao đủ 11.700.000.000 đồng cho anh P. Đồng thời tôi trả tiền còn dư ra so với số tiền tôi mua đất.

+ Mua 04 thửa với giá: 11.700.000.000 đồng.

+ Đã trả: 12.880.000.000 đồng.

- Đã trả dư: 1.180.000.000 đồng.

*** Đến ngày 22/4/2024, anh Dur TRín H có đơn yêu cầu phản tố với nội dung như sau:**

Yêu cầu anh Hồ Vĩnh P trả lại cho anh số tiền trả dư vượt quá số tiền chuyển nhượng đất là 1.180.000.000 đồng (Một tỷ một trăm tám mươi triệu

đồng) và không yêu cầu tính lãi suất.

- **Về chi phí tố tụng:** Chi phí giám định với số tiền: 4.642.000 đồng. Bà L tự nguyện chịu, tôi thống nhất.

- **Tại phiên Tòa:** Bị đơn yêu cầu phản tố **bổ sung**: Yêu cầu bà NGuyễn Thị Kim L có nghĩa vụ liên đới với anh Hồ Vĩnh P hoàn trả lại cho anh số tiền 1.180.000.000 đồng.

** Tại Biên bản đối chất ngày 05/4/2024, Biên bản hòa giải ngày 16/9/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên Tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NGuyễn Thị Kim L trình bày:*

Tôi chỉ là người giới thiệu mua bán đất giữa anh P và anh H, còn việc mua bán là giữa hai người, không liên quan gì đến tôi. Nhưng có biết sự việc anh H mua đất của anh P và còn nợ lại tiền chưa trả đủ. Do khi anh P nhận tiền không đủ, có điện kêu tôi điện cho anh H, nhưng tôi điện mà anh H không bắt máy. Vì vậy, tôi biết anh H còn nợ tiền mua đất của anh P nhưng nợ bao nhiêu thì không biết cụ thể.

Tôi không đồng ý với yêu cầu phản tố bổ sung của anh H về việc buộc tôi có nghĩa vụ liên đới với anh P để trả số tiền 1.180.000.000 đồng.

- **Về chi phí tố tụng:** Chi phí giám định với số tiền: 4.642.000 đồng. Tôi là người yêu cầu giám định nên nay tôi tự nguyện chịu toàn bộ và thực tế đã nộp xong.

** Tại Biên bản lấy lời khai ngày 13/5/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N và ông Phạm Văn G trình bày:*

Vợ chồng tôi có chuyển nhượng thửa đất 98, tờ bản đồ 51 cho anh P với giá là 3.515.000.000 đồng, thực tế anh P đã giao đủ tiền, vợ chồng tôi cũng đã giao đất và cũng đã hoàn tất thủ tục sang tên theo yêu cầu của anh P, nên nay trong vụ án này chúng tôi không còn liên quan.

Thực tế anh P chuyển nhượng phần đất này lại cho anh H, chị T, mà anh P chưa nhận đủ tiền thì đó là chuyện của anh P, không liên quan chúng tôi, nay anh P có quyền khởi kiện anh H, chị T đòi lại số tiền đó, đối với vợ chồng tôi thì anh P đã hoàn thành nghĩa vụ xong. Vì vậy, nay anh P có toàn quyền đứng ra kiện, vợ chồng tôi thống nhất không ý kiến cũng như yêu cầu gì trong vụ án.

** Tại Biên bản hòa giải và đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị NGuyễn Thị T trình bày:*

Tôi thống nhất với ý kiến của anh H, không có ý kiến gì khác.

** Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân **khu vực 8** - Vĩnh Long tham gia phiên Tòa phát biểu ý kiến:*

- *Về tuân theo pháp luật tố tụng:*

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ tuân theo đúng quy định của pháp luật.

- *Về nội dung:*

Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu phản tố của bị đơn vì các yêu cầu đều không có cơ sở.

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 căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên Tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

** Về tố tụng:*

[1]. Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Minh H, anh Nguyễn Đắc M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ **lần thứ hai** để xét xử, nhưng anh H, anh M vẫn vắng mặt không có lý do.

Tuy nhiên, sau đó anh Lê Minh H, anh Nguyễn Đắc M có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt anh H, anh M là phù hợp quy định tại **khoản 1 Điều 228** của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Đối với kết quả giám định các bên đương sự đều thống nhất và yêu cầu Tòa án căn cứ vào đó làm cơ sở giải quyết vụ án. Do đó, Tòa án căn cứ vào kết quả giám định này để làm căn cứ giải quyết vụ án là có cơ sở.

[3]. **Tại phiên Tòa**, nguyên đơn xin rút lại 01 phần yêu cầu khởi kiện về việc: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Dư TRín H, Âu Dương Thúy A với Lê Minh H, hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/10/2021 đối với các thửa đất 231, 232, 233, 236 tờ bản đồ số 51, xã Thanh Phước, huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre (Do bị trùng yêu cầu). Xét thấy, việc rút yêu cầu nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ **điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244** của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của anh P nêu trên.

[4]. Tại phiên Tòa, anh H có yêu cầu **phản tố bổ sung** với nội dung: Yêu cầu bà NGuyễn Thị KIm L có nghĩa vụ liên đới với anh Hồ Vĩnh P hoàn trả lại cho anh số tiền 1.180.000.000 đồng. *Hội đồng xét xử xét thấy*, yêu cầu này được ra sau thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, đưa ra sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử và yêu cầu này vượt quá phạm vi yêu cầu **phản tố** ban đầu, nên căn cứ Điều 200, 202; **khoản 1 Điều 244** của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu **phản tố** bổ sung của anh H.

[5]. Đối với các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn, bị đơn giao nộp bổ sung sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, nên Hội đồng xét xử công bố công khai tại phiên Tòa là phù hợp với quy định tại Điều 254 của Bộ luật Tố tụng dân sự và các bên không có ý kiến gì, nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

** Về nội dung:*

- Xét yêu cầu khởi kiện của anh P yêu cầu hủy các Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[6]. Phần đất tranh chấp thuộc các thửa: 223, 224, 225, tờ bản đồ số 51 xã Thạnh Phước được tách thành các thửa 231, 232, 233, 234, 235, 236, tờ bản đồ số 51. Thực tế các thửa đất nêu trên đều **được các bên** thừa nhận đang do anh Dư TRín H trực tiếp quản lý sử dụng. Tuy nhiên, về mặt giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thì:

+ Thửa 231, 232, tờ bản đồ số 51 hiện do anh Nguyễn Đắc M đứng tên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cấp vào ngày 04/11/2021;

+ Thửa 233, 236, tờ bản đồ số 51 hiện do anh Nguyễn Đắc M đứng tên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cấp vào ngày 08/11/2021;

+ Thửa 235, tờ bản đồ số 51 hiện do anh Lê Minh H đứng tên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cấp vào ngày 29/10/2021;

+ Thửa 234, tờ bản đồ số 51 hiện do anh Lê Minh H đứng tên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cấp vào ngày 29/10/2021;

+ Thửa 98, tờ bản đồ số 51 **tách thành 02** thửa là 249 và 250, tờ bản đồ số 51 xã Thạnh Phước, hiện do chị Nguyễn Thị T đứng tên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cấp vào ngày 15/8/2022.

- Nguyên đơn anh P yêu cầu Hủy các Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại các thửa đất nêu trên, do anh H nhận chuyển nhượng đất mà không thanh toán đủ tiền, còn nợ lại 2.270.000.000 đồng. Nhưng trong vụ án, anh chỉ yêu cầu Hủy các Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, không có yêu cầu trả lại tiền hay trả lại đất hay yêu cầu nào khác.

- Bị đơn anh H cho rằng đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng đất cho anh P đồng thời còn thanh toán dư 1.180.000.000 đồng so với tiền chuyển nhượng. Nên nay không đồng ý hủy các Hợp đồng chuyển nhượng này và có yêu cầu phản tố anh P phải hoàn trả lại số tiền chuyển dư 1.180.000.000 đồng.

[7]. *Căn cứ Biên bản làm việc ngày 16/9/2025 (Bút lục 336, tập 28):* Anh P xác định chỉ khởi kiện yêu cầu Hủy các Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, không có yêu cầu anh H hoàn trả đủ số tiền chuyển nhượng đất còn lại 2.270.000.000 đồng hay yêu cầu trả đất, khi cần thiết anh sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Thấy rằng, do chỉ yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng, không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng hay các yêu cầu gì khác; bên còn lại thì đòi lại số tiền chuyển trả dư, **nên Tòa án không thu thập chứng cứ** bằng biện pháp xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá; các bên thống nhất, nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự việc này.

[8]. Xét các Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất:

[8.1]. Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 12/5/2021 giữa anh Hồ Vĩnh P và anh Dư TRín H chuyển nhượng các thửa 223, 224, 225, tờ bản đồ số 51 xã Thạnh Phước với tổng diện tích là 10085,8m²:

- Về hình thức của hợp đồng: Việc chuyển nhượng được 02 bên có làm thành hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, đề ngày 12/5/2021 và được

công chứng tại Văn phòng công chứng Bình Đại, đảm bảo tuân thủ theo quy định của pháp luật, về hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng theo quy định tại **Điều 502** của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm **a khoản 3 Điều 167** của Luật đất đai năm 2013.

- *Về chủ thể ký kết hợp đồng*: Đảm bảo theo đúng quy định pháp luật tại **khoản 1 Điều 167** của Luật đất đai năm 2013; tại thời điểm làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2021 thì các thửa đất **223, 224, 225, tờ bản đồ số 51** đã cấp cho anh Hồ Vĩnh P đứng tên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất vào ngày 19/11/2020, nên anh có đủ điều kiện về mặt chủ thể để chuyển nhượng cho anh H theo quy định pháp luật.

- *Về nội dung*: Anh P chuyển nhượng cho anh H 03 thửa đất 223, 224, 225, tờ bản đồ số 51 với giá 200.000.000 đồng, nhưng giá thực tế được hai bên thừa nhận chuyển nhượng là 11.700.000.000 đồng. Trong đó, có thêm thửa 98, tờ bản đồ số 51 của bà Trần Thị N đứng tên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất (nay được tách ra thành 02 thửa 249, 250, tờ bản đồ số 51), mặc dù bà N chuyển nhượng cho anh P, nhưng khi làm thủ tục sang tên, anh P yêu cầu bà N cùng chồng là ông G sang tên thẳng qua cho chị Nguyễn Thị T (là người được anh P và anh H chỉ định), còn trực tiếp giao dịch là giữa anh P và anh H, anh P nhận chuyển nhượng của bà N đã hoàn thành nghĩa vụ giao tiền đầy đủ và ông bà cũng đã giao đất xong, chỉ về mặt giấy tờ hỗ trợ anh P sang tên nên không còn liên quan; ông bà đã **chuyển giao quyền, nghĩa vụ** qua cho anh P, nên trong vụ án này để anh P là người đứng đơn kiện, ông bà không yêu cầu gì. Điều này các bên đương sự đều khai thống nhất, nên căn cứ **vào khoản 2 Điều 92** của Bộ luật tố tụng dân sự, xác định đây **là tình tiết, sự kiện** không phải chứng minh và công nhận sự thật nêu trên.

Các bên đã giao nhận tiền và giao đất hoàn tất. Tuy nhiên, phía anh P cho rằng anh H chỉ mới giao trả cho anh 9.430.000.000 đồng, còn lại 2.270.000.000 đồng chưa giao đủ. Trong khi theo anh P xác định giữa hai bên có thỏa thuận, nếu sau khi làm xong Giấy chứng nhận mà không giao đủ tiền, thì anh có quyền yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và anh H phải mất số tiền đã giao, thỏa thuận này **hai bên không lập thành văn bản**. Nay anh H lại không thừa nhận có thỏa thuận, anh P không đưa ra được chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ để chấp nhận lời trình bày của anh P.

[8.2]. Xét Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 12/5/2021 giữa bà Trần Thị N, ông Phạm Văn G với chị Nguyễn Thị T chuyển nhượng thửa 98, tờ bản đồ số 51 xã Thạnh Phước (Bút lục 271, tập 23):

Về hình thức, chủ thể ký kết, nội dung hợp đồng đều đảm bảo thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Hợp đồng được lập thành văn bản, có công chứng tại Văn phòng công chứng Bình Đại; bà N là chủ sử dụng thửa 98, tờ bản đồ số 51, do **trong thời kỳ hôn nhân** nên bà N cùng chồng là ông G đứng ra ký kết, là có đủ điều kiện về mặt chủ thể để chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho chị T theo quy định pháp luật. Về nội dung là chuyển nhượng thửa

98, tờ bản đồ số 51 xã Thạnh Phước cho chị T; đất đã giao xong, bà N cũng đã nhận đủ tiền chuyển nhượng từ anh P, các bên đã hoàn thành nghĩa vụ với nhau.

[8.3]. Mặt khác, theo sự thừa nhận của anh P xác nhận anh H đã trả cho anh 9.430.000.000 đồng, còn lại 2.270.000.000 đồng chưa giao đủ, nên 9.430.000.000 đồng/11.700.000.000 đồng (hơn 2/3). Như vậy, anh H đã thực hiện được hơn 2/3 nghĩa vụ trả tiền, nên căn cứ theo **Điều 129** của Bộ luật dân sự năm 2015, có cơ sở để Hội đồng xét xử công nhận hiệu lực của các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên.

[8.4]. Sau khi anh H đứng tên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, anh đã tiếp tục chuyển nhượng qua cho người thứ 3 tại các thửa đất nêu trên. Cụ thể:

+ Thửa 231, 232, 233, 236, tờ bản đồ số 51 chuyển nhượng qua cho anh Nguyễn Đắc M vào ngày 26/10/2021 (Bút lục 33, 55, tập 2).

+ Thửa 234, 235, tờ bản đồ số 51 chuyển nhượng qua cho anh Lê Minh H vào ngày 20/10/2021 (Bút lục 76, 90 tập 2).

- Xét các Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 26/10/2021 giữa anh Dư TRín H, chị Âu Dương Thúy A với anh Nguyễn Đắc M chuyển nhượng các thửa 231, 232; 233, 236, tờ bản đồ số 51 xã Thạnh Phước. Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 20/10/2021 giữa anh Dư TRín H, chị Âu Dương Thúy A với anh Lê Minh H chuyển nhượng các thửa 234; 235, tờ bản đồ số 51 xã Thạnh Phước.

Các Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đều đảm bảo về mặt hình thức, chủ thể ký kết, nội dung hợp đồng theo đúng trình tự thủ tục quy định pháp luật.

Vì vậy, nay anh P yêu cầu hủy các Hợp đồng này không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Ngoài yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, anh không có yêu cầu giải quyết hậu quả để trả lại đất, nên Hội đồng xét xử không xét đến.

Đối với việc anh P cho rằng, **anh H** chỉ mới giao trả cho anh 9.430.000.000 đồng, còn lại 2.270.000.000 đồng nhưng trong vụ án này anh không có yêu cầu trả lại tiền, chỉ yêu cầu hủy Hợp đồng, nên Hội đồng xét xử không xét đến.

[9]. Xét yêu cầu phản tố của anh H yêu cầu anh P hoàn trả lại cho anh số tiền chuyển dư là 1.180.000.000 đồng:

Hội đồng xét xử xét thấy: Hai bên đều thống nhất giá trị chuyển nhượng các thửa đất nêu trên là 11.700.000.000 đồng. Tuy nhiên, anh P cho rằng anh H chỉ mới chuyển trả 9.430.000.000 đồng, còn lại 2.270.000.000 đồng chưa trả. Anh H thì cho rằng đã trả 12.880.000.000 đồng, trả dư 1.180.000.000 đồng. Nên anh có yêu cầu anh P phải hoàn trả lại số tiền này.

[9.1]. Giữa anh P và anh H thống nhất được các lần giao trả tiền như sau:

+ Ngày 08/5/2021: Chuyển khoản vào tài khoản của anh P tại Ngân hàng Sacombank, phòng Giao dịch Bình Đại 09 lần cùng 01 ngày với số tiền

2.050.000.000 đồng (Bút lục 141, tập 10).

+ Ngày 12/5/2021: Chuyển khoản vào tài khoản của anh P tại Ngân hàng Sacombank, phòng Giao dịch Bình Đại 15 lần cùng 01 ngày với số tiền 4.350.000.000 đồng (Bút lục 141, tập 10).

+ Ngày 04/6/2021: Chuyển khoản vào tài khoản của anh P tại Ngân hàng Sacombank, phòng Giao dịch Bình Đại 06 lần cùng 01 ngày với số tiền 1.715.000.000 đồng (Bút lục 142, tập 10).

- Tổng cộng 03 lần chuyển khoản là: 8.115.000.000 đồng.

+ 03 lần chuyển khoản vào tài khoản của bà NGuyễn Thị KIm L, anh P có nhận được 600.000.000 đồng tiền mặt từ bà L. Nên anh thừa nhận có nhận 600.000.000 đồng của anh H. Thực tế, bà L xác định chuyển khoản cho bà 615.000.000 đồng, nhưng chỉ trả 600.000.000 đồng tiền cọc đất cho anh P, còn 15.000.000 đồng nhờ bà L trả tiền đặt cọc cho xe máy cày đồ đất cho thửa đất của bà L bán cho anh H, không liên quan gì đến 04 thửa đất của anh P. Anh H không thừa nhận mà xác định chuyển đủ 615.000.000 đồng trả cho anh P, nên bà L thừa nhận như anh H trình bày và sẽ chịu trách nhiệm trả cho anh P 15.000.000 đồng, nên xem như anh P nhận đủ 615 triệu đồng. Riêng phần 15.000.000 đồng giữa anh P với bà L sẽ giải quyết bên ngoài, nên Hội đồng xét xử không xét đến. Vì vậy, 03 lần này anh P nhận là 615.000.000 đồng.

- Tổng cộng: 8.115.000.000 đồng + 615.000.000 đồng = 8.730.000.000 đồng. Nên phần này Hội đồng xét xử ghi nhận.

[9.2]. Giữa anh P và anh H không thống nhất được các lần giao trả như sau:

Anh H cho rằng có giao trả bằng tiền mặt cho anh P thêm 03 lần, với số tiền 4.150.000.000 đồng, cụ thể như sau:

+ Ngày **09/02/2021**: Theo giấy đặt cọc lần đầu ngày 09/02/2021 (Bút lục 151, tập 11), anh H đã giao cho anh P tiền mặt 1.500.000.000 đồng.

- Giấy đặt cọc ghi số tiền 460 triệu đồng (Bút lục 152, tập 11) là làm chung với tờ giấy ngày 09/02/2021. Vì Giấy cọc lần 1 đề ngày 09/02/2021 (Bút lục 151, tập 11) ghi số tiền bán đất là 11 tỷ 2, sau đó giấy lần 2 ghi theo phụ lục số 1 kích thước tăng thêm 4m ngang, tổng cộng 102m ngang nên thêm số tiền 460 triệu. Tổng cộng là 11.660.000.000 đồng, tính tròn ra 11.700.000.000 đồng.

Anh P xác định: Không thừa nhận có nhận số tiền mặt 1.500.000.000 đồng. Vì theo giấy đặt cọc lần đầu ngày 09/02/2021 (Bút lục 151, tập 11), hoàn toàn không có chữ ký của anh P mà anh H chỉ giao dịch với ông Trần Văn Danh (chồng bà L, hiện đã chết), có chị Lê Thị Duy Linh làm chứng.

Thực tế 1.500.000.000 đồng này là bán đất của vợ chồng bà NGuyễn Thị KIm L và ông Trần Văn Danh tại thửa 213, tờ bản đồ số 51 xã Thạnh Phước nhưng không hiểu sao trong giấy đặt cọc ngày 09/02/2021 lại ghi 04 thửa đất của anh P là 98, 223, 225, 224, tờ bản đồ số 51. Vì không phải đất của anh nên

trong giấy này anh không có ký nhận, chỉ có vợ chồng bà L, ông Danh và chị Lê Thị Duy Linh làm chứng và có chữ ký của ông Danh, bà L.

Chị Linh xác định: Chị thừa nhận chữ viết trong 03 Tờ giấy hợp đồng đặt cọc ngày 09/02/2021 (02 tờ do anh H giao và 01 tờ do anh P giao ghi 500 triệu) là do chị viết cùng 01 ngày, chữ ký đúng là của chị, nguyên nhân do đi chung với vợ chồng Ninh Tô Rít và chị Oanh (do bạn bè) có đến gặp vợ chồng ông Danh, bà L, anh H, còn có anh P hay không thì không nhớ rõ, nhưng giữa chị với anh H, bà L, anh P đều không có quen biết nhau, khi đó có người nhờ viết dùm và đọc nội dung cho viết nhưng do ai nhờ thì không nhớ rõ, khi viết xong thì chị có đọc lại không cũng không nhớ, làm giấy khoảng 6 - 7 giờ tối, ngoài ra không biết gì thêm.

Bà L xác định: Khi viết xong khoảng 5 - 6 giờ tối nên bà chỉ nghe đọc lại chứ khi đưa xem thì không thấy đường xem lại, nên không hiểu sao bán thửa đất của bà là thửa 213, tờ bản đồ số 51 xã Thạnh Phước, mà trong các giấy đặt cọc này lại ghi 04 thửa đất của anh P bán cho anh H. Nhưng bà chỉ nhớ theo giấy đặt cọc có nói là đặt cọc 01 tỷ rưỡi, thực tế anh H chỉ đưa trực tiếp 01 tỷ, còn lại 500 triệu anh H đưa anh Ninh Tô Rít giữ, anh Ninh Tô Rít nói khi nào về bên Ba Tri (chỗ trại mua tôm của bà) thì đưa bà sau, nhưng sau đó Ninh Tô Rít không có đưa. Nhưng đó là các thửa đất **của bà không liên quan anh P**. Còn giấy đặt cọc thể hiện số tiền 460 triệu đồng (Bút lục 152, tập 11) cũng là tiền bán thửa đất 213, tờ bản đồ số 51 xã Thạnh Phước của bà nhưng không hiểu sao lại ghi 04 thửa đất của anh P.

Anh P xác định: Thực tế ngày 09/02/2021 khi làm 02 tờ giấy đặt cọc này là không có anh tham gia, vì nếu có tham gia thì khi đưa bà L có 01 tỷ, còn lại 500 triệu, anh sẽ đòi thêm 500 triệu tiền cọc đất của anh, vì lúc đầu anh H chỉ mới đặt cọc cho anh có 500 triệu theo giấy đặt cọc ngày 09/02/2021 (Bút lục 135, tập 10).

Qua các tài liệu chứng cứ và **lời khai của các bên**, xét thấy anh H có trả 1.500.000.000 đồng nhưng người nhận là bà L và ông Danh; bà L thừa nhận các Hợp đồng này là chuyển nhượng thửa đất 213, tờ bản đồ số 51 xã Thạnh Phước của bà. Anh H đưa ra chứng cứ là các Hợp đồng đặt cọc ngày 09/2/2021 (Bút lục 151, 152, tập 11) nhưng đều không có chữ ký của anh P và các Hợp đồng này trùng khớp với các Hợp đồng đặt cọc do bà L giao nộp tại Bút lục 160, 161, tập 12, nên có căn cứ xác định là các Hợp đồng đặt cọc của thửa đất 213, tờ bản đồ số 51 của bà L. Mặc dù, tài sản đặt cọc ghi tên 04 thửa đất 98, 223, 225, 224, tờ bản đồ số 51 của anh P nhưng thực tế anh P không có ký nhận và nay anh P không thừa nhận có nhận số tiền này, anh P lại **không có ủy** quyền cho bà L nhận tiền thay anh; anh H không đưa ra được chứng cứ nào để chứng minh anh P có nhận số tiền 1.500.000.000 đồng, nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận lời trình bày này của anh H.

+ **Ngày 06/3/2021:** Theo giấy nhận cọc đất ngày 06/3/2021 (Bút lục 203, tập 17), anh H đã giao cho anh P tiền mặt 600.000.000 đồng.

Anh P xác định: Thực tế 600.000.000 đồng này là anh H chuyển khoản

theo 03 lệnh ngày 12/5/2021 và ngày 04/6/2021 (Bút lục 150, 153, 154, 155, tập 11) vào tài khoản bà L mà anh H trình bày nêu trên, cho rằng còn thiếu của anh tổng số là 615.000.000 đồng, chứ không phải tiền mặt.

- Trong giấy tay đề ngày 06/3/2021, dấu lặn tay ký hiệu A, phía dưới dòng chữ: “*Hồ Vĩnh P, SN: 1975, CMND: 320857895*”, anh P thừa nhận là của anh. Ngoài ra, trong giấy còn dòng chữ “*Con Hồ Vĩnh P có nhận **thêm** của bà Nguyễn Thị Kim L là 600.000.000 đồng (Bằng chữ sáu trăm triệu đồng)*” có chữ ký Phúc và ghi họ tên Hồ Vĩnh P, ký hiệu A2, anh P thừa nhận do anh viết, ký tên và lặn tay, thể hiện anh có nhận 600 triệu từ bà L (như trình bày nêu trên nhận 600 triệu nay thống nhất là nhận 615 triệu).

Hội đồng xét xử thấy rằng: Giấy viết tay ngày 06/3/2021 (Bút lục 203, tập 17) được anh P thừa nhận anh có ký nhận và lặn tay thể hiện có nhận 600 triệu từ bà L. Nhưng anh cho rằng số tiền này là từ anh H chuyển khoản theo 03 lệnh ngày 12/5/2021 và ngày 04/6/2021 vào tài khoản bà L. Tuy nhiên, 03 lệnh chuyển khoản vào ngày 12/5/2021 (02 lần), ngày 04/6/2021 (01 lần), mâu thuẫn về mặt thời gian vì xảy ra sau ngày làm giấy (ngày 06/3/2021).

Vì vậy, số tiền 615.000.000 đồng anh H chuyển khoản theo 03 lệnh ngày 12/5/2021 và ngày 04/6/2021 vào tài khoản bà L là hoàn toàn độc lập khác với số tiền 600.000.000 đồng nhận cọc theo giấy tay ngày 06/3/2021. Mặt khác, theo nội dung giấy tay ngày 06/3/2021 thể hiện anh P có 02 lần nhận cọc, đoạn ký hiệu A nhận 600 triệu đồng, sau đó đến đoạn ký hiệu A2 anh có ghi nhận thêm 600 triệu đồng, là phù hợp với lời khai và chứng cứ, tức 01 lần nhận từ chuyển khoản vào tài khoản bà L nên tại phần ký hiệu A ghi người nhận cọc là bà L và anh P; lần sau anh P ghi nhận thêm 600.000.000 đồng nhận cọc. Nên có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận lời trình bày này của anh H là có giao trả cho anh P bằng tiền mặt là 600.000.000 đồng.

+ **Ngày 08/5/2021:** Theo giấy nhận cọc đất ngày 08/5/2021 (Bút lục 156, tập 11 và Bút lục 203, tập 17), anh H đã giao cho anh P tiền mặt 2.050.000.000 đồng.

Anh P xác định: Theo giấy nhận cọc đất ngày 08/5/2021, ký hiệu A1 (Bút lục 203, tập 17), anh H trình bày có giao cho anh tiền mặt 2.050.000.000 đồng, nhưng không có chữ ký của anh mà là giao cho bà L ký nhận, nên số tiền này anh không có nhận. Chữ viết không biết của ai viết. **Tuy nhiên**, sau khi có Kết luận Giám định xác định đúng là của bà L viết và ký tên, nên có đủ cơ sở xác định số tiền này bà L là người nhận.

Mặt khác, theo giấy nhận cọc đất ngày 08/5/2021 (Bút lục 156, tập 11) thể hiện anh có nhận tiền cọc đất 2.050.000.000 đồng, thực tế không có giao tiền mặt mà chỉ có chuyển khoản vào ngày 08/5/2021, sau khi nhận chuyển khoản đầy đủ anh mới làm giấy tay này; không có việc cùng 01 ngày 08/5/2021 vừa nhận 2.050.000.000 đồng bằng tiền mặt, lại vừa nhận bằng hình thức chuyển khoản 2.050.000.000 đồng, tổng cộng là: 4.100.000.000 đồng là không đúng.

Bà L xác định: Sau khi có Kết luận Giám định số 13/2025/KL-KTHS

ngày 06/02/2025 của phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bến Tre (Bút lục 206, tập 18) xác định đúng là của bà viết và ký tại đoạn:

“Giấy tay ngày 08/5/2021” ở đoạn cuối trang giấy (ký hiệu A1) có ghi: “Nay ngày 08/5/2021, Cô NGuyễn Thị Kim L chứng minh số 320292317 cấp 18/12/2006 có nhận cọc của ông Dư TRín H Hai tỷ 0 trăm năm chục triệu Loan NGuyễn Thị Kim L” thì bà thông nhất nhưng số tiền này là tiền đặt cọc đất của bà, vì việc mua bán đất giữa anh H và anh P bà chỉ đứng ra giới thiệu, không liên quan gì đến tiền bạc.

Đối với giấy nhận cọc đất ngày 08/5/2021 (Bút lục 156, tập 11) thực tế là làm tại ngân hàng, sau khi nhận chuyển khoản đủ 2.050.000.000 đồng thì Phúc làm giấy tay này xác nhận là có nhận, có bà chứng kiến và ký tên vào giấy. Nên 2.050.000.000 đồng theo giấy tay này là nhận từ việc chuyển khoản.

Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ Kết luận Giám định số 13/2025/KL-KTHS ngày 06/02/2025 của phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bến Tre có đủ cơ sở xác định số tiền 2.050.000.000 đồng bà L là người nhận, số tiền này được bà xác định là tiền đặt cọc đất của bà. Hơn nữa, anh P cũng không có ký nhận tại mục 2.050.000.000 đồng, anh **không có ủy** quyền cho bà L nhận tiền thay anh; nay anh cũng không thừa nhận có nhận tiền. Đối với giấy nhận cọc đất ngày 08/5/2021 (Bút lục 156, tập 11), có chữ ký của anh P xác nhận có nhận cọc đất lần 2 là 2.050.000.000 đồng, theo anh H xác định đưa tiền mặt là có sự mâu thuẫn về thời gian, vì trong cùng một ngày và cùng một số tiền vừa chuyển khoản lại vừa giao tiền mặt. Vì vậy, không có đủ căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận lời trình bày này của anh H.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận anh H có giao trả cho anh P số tiền là 600.000.000 đồng.

[9.3]. Ngoài ra, **tại phiên Tòa** anh H cho rằng anh chuyển dư tiền cho anh P, nguyên nhân để anh P lên thổ cư, vì đất khi chuyển nhượng là đất làm muối; theo Hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận nghĩa vụ lên thổ cư là của phía anh P và phải lên thổ cư trước. *Hội đồng xét xử xét thấy:* Căn cứ vào hồ sơ quy trình chuyển nhượng vào ngày 12/5/2021 từ anh P qua anh H, thì khi chuyển nhượng qua anh H vẫn là đất làm muối, chưa lên thổ cư. Sau khi đứng tên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, anh H đã chuyển đổi mục đích sử dụng như sau:

+ **Thửa 231, 232, tờ bản đồ số 51 (Bút lục 29, 30 tập 2):** Ngày 29/7/2021 anh H chuyển từ đất muối thành **đất ở** tại nông thôn tại thửa 231, 232.

+ **Thửa 233, 236, tờ bản đồ số 51 (Bút lục 51, 52 tập 2):** Mục đích sử dụng vẫn là đất làm muối.

+ **Thửa 235, tờ bản đồ số 51 (Bút lục 74, tập 2):** Ngày 27/7/2021 anh H chuyển từ đất muối thành **đất ở** tại nông thôn tại thửa 235.

+ **Thửa 234, tờ bản đồ số 51 (Bút lục 88, tập 2):** Mục đích sử dụng vẫn là đất làm muối.

+ **Thửa 98, tờ bản đồ số 51:** Khi bà N chuyển nhượng qua chị T vẫn là đất làm muối (Bút lục 271, tập 23; 255, 256, tập 22), đến ngày 18/8/2022 chị T làm đơn xin chuyển mục đích sử dụng, từ đất làm muối qua đất thổ cư (Bút lục 240, tập 22), nên thửa 98 tách thành thửa 249 (đất làm muối), thửa 250 (**đất ở tại nông thôn**), Bút lục 232, 233, 253, tập 22.

Như vậy, việc anh H cho rằng anh chuyển dư tiền để anh P lên thổ cư là không có cơ sở và nay anh P, bà L đều không thừa nhận, mà theo chứng cứ thể hiện do anh H và chị T là người chuyển mục đích sử dụng đất, anh H không đưa ra được chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ để chấp nhận lời trình bày này của anh H.

[9.4]. Anh P thừa nhận anh H có giao trả cho anh thêm 02 lần tiền mặt trước đó với số tiền 700.000.000 đồng, cụ thể:

+ **Ngày 09/02/2021:** Anh H có đưa cọc 03 thửa đất của anh đứng tên là thửa 223, 224, 225, tờ bản đồ số 51 là 500.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 09/02/2021 (Bút lục 135, tập 10).

+ **Sau đó, ngày 12/02/2021:** Anh H đưa cọc thêm 01 thửa 98, tờ bản đồ số 51 với số tiền là 200.000.000 đồng.

Mặc dù anh H không thừa nhận có giao số tiền trên mà theo anh xác định ngày 09/02/2021 anh đưa cọc là 1.500.000.000 đồng theo giấy đặt cọc lần đầu ngày 09/02/2021 như đã trình bày, mà không phải 500.000.000 đồng như anh P trình bày. Ngày 12/02/2021: Không có giao tiền cọc nào 200 triệu đồng. Nhưng theo các phân tích nêu trên, lời trình bày của anh H không có căn cứ nên không được chấp nhận và nay trên cơ sở thừa nhận của anh P thừa nhận có nhận 700.000.000 đồng, nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

Vì vậy, số tiền thực tế anh P đã nhận là:

8.730.000.000 đồng + 600.000.000 đồng + 700.000.000 đồng = 10.030.000.000 đồng so với số tiền chuyển nhượng là 11.700.000.000 đồng, nên anh H còn nợ lại anh P 1.670.000.000 đồng. Vì vậy, đối với yêu cầu phản tố của anh H cho rằng chuyển dư 1.180.000.000 đồng là không có căn cứ, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Riêng phần của anh P do không có yêu cầu anh H hoàn trả số tiền trả chưa đủ cho anh trong vụ án này, nên Hội đồng xét xử không xét đến. Khi cần thiết anh có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[10]. Về chi phí tố tụng:

Chi phí giám định với số tiền 4.642.000 đồng (Bốn triệu, sáu trăm bốn mươi hai nghìn đồng). Bà L tự nguyện chịu toàn bộ và thực tế đã nộp xong, nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[11]. Đối với lời trình bày của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Vĩnh Long về quan điểm giải quyết vụ án: Phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[12]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1, khoản 3, **khoản 5 Điều 26**; điểm a **khoản 3 Điều 27** của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

[12.1]. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

Do **các** yêu cầu khởi kiện của anh P không được chấp **nhận**, nên anh P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch cho **mỗi** yêu cầu là:

300.000 đồng x 06 = 1.800.000 đồng.

[12.2]. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Do yêu cầu phản tố của anh H không được chấp nhận, nên anh H phải chịu án phí của số tiền 1.180.000.000 đồng là:

36.000.000 đồng + (3% x 380.000.000 đồng) = 47.400.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 3; khoản 1 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; Điều 502; 129; Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 228; điểm c khoản **1 Điều 217**, khoản 2 Điều 244; Điều 200, 202; khoản 1 Điều 244; Điều 254; khoản 2 Điều 92; **Điều 161, 162**; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào khoản 1, khoản 3, **khoản 5 Điều 26**; điểm a **khoản 3 Điều 27** của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện của anh Hồ Vĩnh P đối với anh Dư TRín H “*về việc yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Dư TRín H, Âu Dương Thúy A với Lê Minh H, hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/10/2021 đối với các thửa đất 231, 232, 233, 236 tờ bản đồ số 51, xã Thạnh Phước, huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre*”.

2. Không chấp nhận **các** yêu cầu khởi kiện của anh Hồ Vĩnh P đối với anh Dư TRín H về việc “*Yêu cầu Hủy các Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất*” như sau:

+ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 12/5/2021 giữa anh Hồ Vĩnh P và anh Dư TRín H chuyển nhượng tại các thửa 223, 224, 225, tờ bản đồ số 51 xã Thạnh Phước.

+ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 20/10/2021 giữa anh anh Dư TRín H, chị Âu Dương Thúy A và anh Lê Minh H chuyển nhượng tại thửa 234, tờ bản đồ số 51 xã Thạnh Phước.

+ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 20/10/2021 giữa anh anh Dư TRín H, chị Âu Dương Thúy A và anh Lê Minh H chuyển nhượng tại thửa 235, tờ bản đồ số 51 xã Thanh Phước.

+ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 26/10/2021 giữa anh anh Dư TRín H, chị Âu Dương Thúy A và anh Nguyễn Đắc M chuyển nhượng tại các thửa 231, 232, tờ bản đồ số 51 xã Thanh Phước.

+ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 26/10/2021 giữa anh anh Dư TRín H, chị Âu Dương Thúy A và anh Nguyễn Đắc M chuyển nhượng tại các thửa 233, 236, tờ bản đồ số 51 xã Thanh Phước.

+ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 12/5/2021 giữa bà Trần Thị N, ông Phạm Văn G và chị Nguyễn Thị T chuyển nhượng tại thửa 98, tờ bản đồ số 51 xã Thanh Phước.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Dư TRín H đối với anh Hồ Vĩnh P về việc “Đòi lại số tiền 1.180.000.000 đồng (Một tỷ, một trăm tám mươi triệu đồng).”

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

Anh Hồ Vĩnh P phải chịu là 1.800.000 đồng (Một triệu, tám trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh P đã nộp là:

+ 900.000 đồng (Chín trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0003345 ngày 19 tháng 02 năm 2024;

+ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0005554 ngày 21 tháng 3 năm 2024;

+ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0005555 ngày 21 tháng 3 năm 2024;

+ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0011313 ngày 02 tháng 6 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre (nay là phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 - Vĩnh Long). Như vậy, anh Hồ Vĩnh P đã nộp đủ án phí.

4.2. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Anh Dư TRín H phải chịu là 47.400.000 đồng (Bốn mươi bảy triệu, bốn trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh H đã nộp là 23.700.000 đồng (Hai mươi ba triệu, bảy trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0005755 ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre (nay là phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 - Vĩnh Long). Như vậy, anh Dư TRín H còn phải nộp tiếp số tiền còn lại là 23.700.000 đồng (Hai mươi ba triệu, bảy trăm nghìn đồng).

5. Về chi phí tố tụng:

Bà NGuyễn Thị KIm L tự nguyện chịu là 4.642.000 đồng (Bốn triệu, sáu trăm bốn mươi hai nghìn đồng). Thực tế đã nộp xong.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 7a 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.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND khu vực 8 - Vĩnh Long;
- Phòng THADS khu vực 8 - Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trần Thị Mỹ Duyên

