TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN THỚI LAI** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 30/2025/DS-ST
Ngày: 19/3/2025
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 HUYỆN THỚI LAI – THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Lê Thanh Trúc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Võ Thị Kim Son

2. Bà Trần Thị Minh Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Quỳnh Trang – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thới Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai *tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Minh Khang – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 3 năm 2025, tại Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 144/2024/TLST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2024 về tranh chấp *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 53/2025/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn*: Ông **Nguyễn Thanh B, sinh năm 1973

Địa chỉ: 108/53/14 Đường 30/4, phường An Phú, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: 1. Ông **Nguyễn Thế T1**, sinh năm 1957

Địa chỉ: 99/4A Cách Mạng Tháng 8, phường An Hòa, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

2. Ông **Nguyễn Thế H1**, sinh năm 1972

Địa chỉ: 41Đ/10B Bùi Hữu Nghĩa, phường Bùi Hữu Nghĩa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn*: Ông **Trần Văn Q, sinh năm 1973

Địa chỉ: ấp Thới Quan A, xã Trường Thắng, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông **Phan Cảnh T** và bà **Lê Thị Như Q1**

Địa chỉ: 125 Trần Quang Diệu, phường An Thới, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: ông **Hồ Ngọc T2**, sinh năm 1978

Địa chỉ: số 314/31 đường Chách Mạng Tháng Tám, phường Bùi Hữu Nghĩa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

2. **Văn phòng công chứng Nguyễn Hoài Thanh**

Địa chỉ: số 9 Lê Hồng Phong, phường An Thới, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

3. Ông **Trần Văn Q2**

4. Bà **Cao Thị Thu H2**

5. Ông **Trần Văn T3**

6. Bà **Nguyễn Thị H3**

7. Bà **Đinh Thị T4**

Địa chỉ: ấp Thới Quan A, xã Trường Thắng, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

(Bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cùng vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh B trình bày:

Vào ngày 09/5/2022, ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phan Cảnh T và bà Lê Thị Như Q1, tại thửa 487, tờ bản đồ số 7, diện tích 2043m^2, tọa lạc tại ấp Thới Quan A, xã Trường Thắng, huyện Thới Lai,

thành phố Cần Thơ, số công chứng 2388, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hoài Thanh. Sau khi ký hợp đồng, các bên bàn giao tài sản là quyền sử dụng đất nói trên thì ông Trần Văn Q ngăn cản, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Phan Cảnh T và bà Lê Thị Như Q1 chưa thực hiện được.

Vào ngày 16/02/2023, Ủy ban nhân dân xã Trường Thắng tiến hành hòa giải giữa ông và ông Trần Văn Q về việc tranh chấp nói trên, ông Q đồng ý chuyển nhượng lại đất với giá 800.000.000 đồng trong vòng 03 tháng kể từ ngày 16/02/2023. Tuy nhiên, đến nay ông Q vẫn chưa thực hiện. Nay ông khởi kiện ông Q, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2388, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Hoài Thanh lập ngày 09/5/2022 giữa ông với ông Phan Cảnh T và bà Lê Thị Như Q1. Buộc ông Trần Văn Q phải trả cho ông số tiền 800.000.000 đồng để ông Phan Cảnh T và bà Lê Thị Như Q1 chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất tại thửa 487, tờ bản đồ số 7, diện tích 2043m^2, tọa lạc tại ấp Thới Quan A, xã Trường Thắng, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ cho ông Trần Văn Q.

Bị đơn ông Trần Văn Q trình bày:

Vào năm 2018, ông vay số tiền 100.000.000 đồng của ông Nguyễn Văn H, để bảo đảm nợ vay nên ông đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 487 (đất vườn) và thửa đất ruộng (ông không nhớ số thửa). Đến năm 2023, ông Nguyễn Thanh B khởi kiện ông và được Ủy ban xã Trường Thắng hòa giải, ông mới biết ông H đã chuyển nhượng đất của ông cho người khác, tại buổi hòa giải thì ông và ông Nguyễn Thanh B có thỏa thuận với nhau, ông sẽ trả cho ông B 800.000.000 đồng để chuộc lại đất nhưng đến nay ông vẫn chưa thực hiện được, ông yêu cầu ông B cho ông thêm thời gian đến khoảng đầu tháng 8 năm 2024 ông sẽ giao cho ông B số tiền 800.000.000 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T3, bà Nguyễn Thị H3 (vợ ông T3) trình bày:

Ông là anh của ông Trần Văn Q, nguồn gốc thửa đất nêu trên là của mẹ ông Bùi Thị L (chết) và cha ông Trần Văn S (chết) để lại cho ông một nền nhà. Năm 2000 ông xây nhà cấp 4 để ở tạm đến nay. Sau khi tòa án thẩm định mới biết thửa 487 đã chuyển nhượng lại cho ông B. Nay qua yêu cầu khởi kiện của

ông B thì ông không có yêu cầu độc lập. Ông sẽ tự giải quyết thỏa thuận riêng với ông Q.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị M (vợ ông Q2) trình bày:

Bà là vợ ông Trần Văn Q2, là chị dâu của ông Trần Văn Q. Nguồn gốc thửa đất nêu trên là của mẹ chồng là bà Bùi Thị L (chết) và ông Trần Văn S (chết) để lại cho vợ chồng bà một nền nhà, ông bà không biết thửa đất số mấy. Sau khi Tòa án thẩm định mới biết thửa 487 đã chuyển nhượng lại cho ông B. Nay qua yêu cầu khởi kiện của ông B thì bà không có yêu cầu độc lập. Bà sẽ tự giải quyết thỏa thuận riêng với ông Q.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phan Cảnh T và bà Lê Thị Như Q1 (có người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ngày 25/7/2019, ông Phan Cảnh T và bà Lê Thị Như Q1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Mạnh Hùng thửa đất tại thửa 487, tờ bản đồ số 7, diện tích 2043m^2 mục đích sử dụng: đất ở nông thôn 300m^2, đất trồng cây hàng năm 1743m^2, tọa lạc tại ấp Thới Quan A, xã Trường Thắng, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ được công chứng tại Văn phòng công chứng 24h. Ông T đã thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, chỉnh lý biến động ngày 08/01/2020.

Ngày 09/5/2022, ông Phan Cảnh T và bà Lê Thị Như Q1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất tại thửa 487 cho ông Nguyễn Thanh B tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hoài Thanh lập.

Sau khi ký hợp đồng các bên bàn giao tài sản là quyền sử dụng đất nói trên thì ông Trần Văn Q ngăn cản, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Cảnh T và bà Lê Thị Như Q1 với ông B vẫn chưa thực hiện được.

Nay nếu ông Q đồng ý trả lại cho ông B số tiền 800.000.000 đồng để nhận lại quyền sử dụng đất nêu trên thì ông T và bà Q1 đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/5/2022 giữa ông B với ông T và bà Q1. Đồng thời ông T và bà Q1 sẽ chuyển nhượng lại thửa đất nêu trên cho ông Q.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Hoài Thanh trình bày:

Tại thời điểm công chứng, công chứng viên nhận thấy các bên giao kết hợp đồng: ông Phan Cảnh T, bà Lê Thị Như Q1, ông Nguyễn Thanh B có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định pháp luật, nội dung mục đích thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng, công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng theo quy định pháp luật. Văn phòng công chứng Nguyễn Hoài Thanh yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vắng mặt không rõ lý do.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật tố tụng; đối với thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; về Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng như nguyên đơn, bị đơn chấp hành tốt theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xác định quan hệ tranh chấp là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26; 35; 39; 184 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Thới Lai xét xử vắng mặt đương sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh B: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2388, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Hoài Thanh lập ngày 09/5/2022 giữa ông với ông Phan Cảnh T và bà Lê Thị Như Q1 đối với

quyền sử dụng đất tại thửa 487, tờ bản đồ số 7, diện tích 2043m^2 mục đích sử dụng: đất ở nông thôn 300m^2, đất trồng cây hàng năm 1743m^2, tọa lạc tại ấp Thới Quan A, xã Trường Thắng, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (gọi tắt là Hợp đồng chuyển nhượng).

Trong quá trình Tòa án giải quyết, phía nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan tức các bên trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp là bên chuyển nhượng ông Nguyễn Thanh B, bên nhận chuyển nhượng là ông Phan Cảnh T và bà Lê Thị Như Q1, hai bên đều đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng. Ngoài ra, các bên chỉ tập trung giải quyết hậu quả pháp lý khi hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng, không đặt ra yêu cầu giải quyết các giao dịch đã thực hiện trước đó nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét. Thoả thuận của ông B, ông Q, ông T và bà Q1 là sự tự nguyện của các bên, không trái đạo đức xã hội, phù hợp quy định pháp luật, hơn nữa, việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng do một trong các bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng là phù hợp quy định tại Điều 423, 425 Bộ luật dân sự và cũng là giải pháp giảm thiểu thiệt hại cho đôi bên, cũng như những người đang sinh sống trên thửa 487.

Về nghĩa vụ trả số tiền 800.000.000đồng, ông Trần Văn Q đồng ý trả cho ông Nguyễn Thanh B số tiền 800.000.000đồng, nội dung này được ghi nhận trong Biên bản hòa giải ngày 16/02/2023 cùng các lời khai của ông Q tại Tòa án, do đó, ông Q có nghĩa vụ thực hiện, ông T và bà Q1 có nghĩa vụ thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 487 cho ông Trần Văn Q.

Từ những phân tích trên, yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh B là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí và chi phí tố tụng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 26, 147, 157, 173, 227, 228, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 423, 425 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh B.

2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2388, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Hoài Thanh lập ngày 09/5/2022 giữa ông với ông Phan Cảnh T và bà Lê Thị Như Q1 đối với quyền sử dụng đất tại thửa 487, tờ bản đồ số 7, diện tích 2043m^2, tọa lạc tại ấp Thới Quan A, xã Trường Thắng, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

3. Buộc ông Trần Văn Q trả cho ông Nguyễn Thanh B số tiền 800.000.000đồng (tám trăm triệu đồng). Đồng thời, buộc ông Phan Cảnh T và bà Lê Thị Như Q1 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc chuyển tên quyền sử dụng đất lại cho ông Trần Văn Q đối với quyền sử dụng đất tại thửa 487, tờ bản đồ số 7, diện tích 2043m^2, tọa lạc tại ấp Thới Quan A, xã Trường Thắng, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ, theo quy định pháp luật hiện hành.

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 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.

4. Về chi phí tố tụng: ông Trần Văn Q phải chịu 7.000.000đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, do nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên ông Q có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Thanh B số tiền 7.000.000đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn Q phải chịu 36.000.000đồng. Ông Nguyễn Thanh B được nhận lại 20.000.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007712 ngày 21/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

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 hoặc bị cưỡng chế 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 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 tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND TPCT;
- VKS huyện;
- THA huyện;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lê Thanh Trúc