TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 14 - CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 68/2025/DSST
Ngày: 26/8/2025.
V/v hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 14 – CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Nhân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Thành Sơn.

2. Ông Nguyễn Văn Bỉnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Bích Trăm – Thư ký Tòa án Nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ tham gia phiên toà: Bà Lê Thị Hà - Kiểm sát viên.

Vào ngày 26 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án Nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 278/2024/TLST-DS ngày 17 tháng 12 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 56/2025/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 30/2025/QĐST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Lê Thị G, sinh năm: 1962.

Địa chỉ: ấp Phú Hòa, xã Đông Phú, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang *(nay là ấp Phú Hòa, xã Châu Thành, thành phố Cần Thơ).*

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm: 1988 (có mặt), địa chỉ: ấp 9, xã Vị Trung, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang *(nay là ấp 9, xã Vị Thủy, thành phố Cần Thơ).* Văn bản ủy quyền số chứng thực: 595, quyển số 01/2024 – SCT/CK,ĐC ngày 26/11/2024.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trương Vương Q, sinh năm 1979 (có mặt), văn phòng luật sư Trương Vương Quốc, thuộc đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn:* Ông Võ Văn T, sinh năm: 1984. (có mặt)

Địa chỉ: ấp Phước Thuận, thị trấn Ngã Sáu, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang *(nay là ấp Phước Thuận, xã Châu Thành, thành phố Cần Thơ).*

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

1/ Bà Nguyễn Thị B, sinh năm: 1992. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Phú Trí B1, xã Phú Hữu, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang *(ấp Phú Trí B1, xã Phú Hữu, thành phố Cần Thơ)*

2/ Bà Võ Thị Q, sinh năm 1951. (có mặt)

Địa chỉ: ấp Phước Thuận, thị trấn Ngã Sáu, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang *(nay là ấp Phước Thuận, xã Châu Thành, thành phố Cần Thơ).*

3/ Bà Phạm Thị Phương T, sinh năm 1972. (có mặt)

Địa chỉ: ấp Đông Sơn, xã Đông Phước, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang *(nay là ấp Đông Sơn, xã Phú Hữu, huyện Châu Thành, thành phố Cần Thơ).*

4/ Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Hoàng H (có mặt) - Chấp hành viên sơ cấp.

5/ Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Yến N.

Trưởng văn phòng: Nguyễn Thị Yến N (có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27/11/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc H trình bày:

Vào ngày 11/12/2023 nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 2209, tờ bản đồ 03, vị trí đất ở ấp Phước Thuận, thị trấn Ngã Sáu, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp Phước Thuận, xã Châu Thành, thành phố Cần Thơ). Giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Đã giao đủ tiền ngày 11/12/2023. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ra công chứng, chứng thực theo quy định tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Yến N. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì không ai tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/12/2023, yêu cầu buộc ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị B phải giao nhà đất tại thửa đất 2209, tờ bản đồ số 03 cho nguyên đơn. Nếu ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị B không giao nhà đất nguyên đơn thì nguyên yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn ông Võ Văn T trình bày: Vào năm 2023 nhưng không nhớ ngày tháng bị đơn cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Không có giấy tờ do Văn phòng công chứng cúp điện nên một người tên Khánh (không biết rõ họ tên địa chỉ) kêu về. Cầm với giá 400.000.000 đồng, bị đơn nhận tiền mặt không có nhận chuyển khoản. Bị đơn biết đọc, biết viết, biết được ký hợp đồng chuyển nhượng, có đọc lại hợp đồng chuyển nhượng. Đối với yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn bị đơn không đồng ý. Bị đơn yêu cầu nguyên đơn tính lãi theo quy định của phần vay vốn 400.000.000 đồng để bị đơn trả nợ cho nguyên đơn.

Người có quyền nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Q trình bày: Thống nhất với ý kiến của ông T, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Phương T trình bày: Không có ý kiến gì trong vụ kiện. Yêu cầu bị đơn bán nhà để trả nợ cho bà T.

Người có quyền nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng H trình bày: Vào ngày 02/7/2024 có ký quyết thi hành án, khi bà G có đơn khởi kiện ngày 08/5/2025, thi hành án đã ký quyết định hoãn thi hành án. Yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ trình bày quan điểm: Kể từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự: Thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2361, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/12/2023; bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền 550.000.000 đồng; sau khi bị đơn trả đủ cho nguyên đơn số tiền 550.000.000 đồng, nguyên đơn có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK121242/H00510 cấp ngày 19/7/2007, được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai điều chỉnh trang 4 sang tên bị đơn ngày 15/8/2023 (bản gốc). Ghi nhận sự thỏa thuận của đương sự về án phí dân sự và chi phí tố tụng theo quy theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả việc hỏi, tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng và quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2361, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/12/2023, căn cứ vào Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do bị đơn và phần đất tại ấp Phước Thuận, thị trấn Ngã Sáu, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang, (ấp Phước Thuận, xã Châu Thành, thành phố Cần Thơ) căn cứ Điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đúng trình tự thủ tục, thuộc

thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành (Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ) và được xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về sự vắng mặt của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện thủ tục tống đạt đầy đủ các văn bản tố tụng cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không lý do, do đó Tòa án căn vào Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2361, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/12/2023. Chuyển nhượng thửa đất số 2209, tờ bản đồ số 03, diện tích 108m^2, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AK121242/H00510 cấp ngày 19/7/2007, vị trí đất tại ấp Phước Thuận, thị trấn Ngã Sáu, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang, (ấp Phước Thuận, xã Châu Thành, thành phố Cần Thơ). Nguyên đơn cho rằng đây là hợp đồng chuyển nhượng, với giá 400.000.000 đồng và trả tiền đủ cho bị đơn, bị đơn có nhận theo biên nhận, nhận tiền 11/12/2023. Bị đơn cho rằng bị đơn có vay của nguyên đơn 400.000.000 đồng, nhưng nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho việc bị đơn vay tiền nhưng ký hợp đồng chyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp với quy định của pháp luật, chủ thể và điều kiện chuyển nhượng là phù hợp với Điều 188 luật đất đai năm 2013. Ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị B chung sống như vợ chồng vào năm 2023, sau đó được bà Võ Thị Q cho phần đất và nhà tại thửa đất số 2209, tờ bản đồ số 03, mặc dù tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2361, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/12/2023, chỉ có một mình ông Võ Văn T ký tên, nhưng tại biên nhận nhận tiền ngày 11/12/2023 có bà Nguyễn Thị B ký tên, chứng tỏ bà Nguyễn Thị B biết việc chuyển nhượng đất này nhưng không phản đối. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2361, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/12/2023 là phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với căn nhà gắn liền với đất tại thửa đất 2209, tờ bản đồ số 03, diện tích 108m^2, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AK121242/H00510 cấp ngày 19/7/2007. Căn nhà này của bị đơn được bà Võ Thị Q xây dựng năm 2007 cho bị đơn ở đến khi bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn. Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 11/12/2023 không có nói đến căn nhà trên đất, hơn nữa căn nhà này khi ông T và bà B chung sống như vợ chồng, sau mới đăng ký kết hôn đều sống tại đây, chứng tỏ có phần nào công sức đóng góp của bà B, như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2361, quyển số

01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/12/2023, chỉ chuyển nhượng phần đất, căn nhà trên đất không có chuyển nhượng, căn nhà gắn liền với đất trường hợp công nhận hợp đồng sẽ gây khó khăn cho công tác thi hành án. Hơn nữa tại giấy nhận tiền ngày 11/12/2023 có nói bị đơn có chuyển nhượng một thửa đất và căn nhà cấp 4, lập cùng ngày với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chứng tỏ nguyên đơn biết trên đất có một căn nhà, căn cứ quy định tại Điều 122 luật nhà ở năm 2014 hợp đồng mua bán nhà phải có công chứng hoặc chứng thực mới có hiệu lực pháp luật, giấy nhận tiền ngày 11/12/2023 có nói bán nhà là giấy tay không được lập thành hợp đồng không có công chứng, hoặc chứng thực nên việc xác lập hợp đồng mua bán nhà là không thể thực hiện được. Như vậy là có mâu thuẫn giữa hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và biên nhận, nhận tiền về việc có căn nhà trên đất chuyển nhượng. Nên đây là hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được tại thời điểm giao kết hợp đồng theo Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015. Căn cứ quy định tại Điều 131, 407 Bộ luật dân sự thì hợp đồng này bị tuyên vô hiệu thì "không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập". Từ những phân tích trên thấy rằng lỗi dẫn đến hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2361, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/12/2023, vô hiệu thuộc về hai bên, mỗi bên lỗi 50%, do nguyên đơn biết được trên đất có căn nhà nhưng không làm hợp đồng theo quy định, bị đơn và nguyên đơn chỉ làm giấy tay mua bán. Như vậy bị đơn trả lại số tiền 400.000.000 đồng theo biên nhận nhận tiền ngày 11/12/2023, nên yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn được chấp nhận, đề nghị của đại diện viện kiểm sát về việc bác yêu cầu công nhận hợp đồng của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có cơ sở pháp luật.

Quá trình xét xử các đương sự có mặt thỏa thuận được việc giải quyết toàn bộ vụ án cụ thể như sau: Nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2361, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/12/2023; bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền 550.000.000 đồng, trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày 26/8/2025, nếu sau 06 tháng bị đơn chưa trả hết nợ cho nguyên đơn thì bị đơn phải trả lại chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với thời giam chậm trả, tại thời điểm thi hành án; sau khi bị đơn trả đủ cho nguyên đơn số tiền 550.000.000 đồng, nguyên đơn có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AK121242/H00510 cấp ngày 19/7/2007, được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai điều chỉnh trang 4 sang tên bị đơn ngày 15/8/2023 (bản gốc); Án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn và bị đơn thống nhất mỗi bên chịu phân nữa, chi phí tố tụng bị đơn tự nguyện chịu nguyên đơn được nhận lại chi phí tố tụng. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị xét thấy các đương sự đã thỏa thuận được với nhau việc giải quyết toàn

bộ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Xét thấy tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định và định giá, quyền kháng cáo các đương sự thực hiện theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, 35, 39,147, 227, 228, 235, 246, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2361, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/12/2023 giữa nguyên đơn và bị đơn.

2/ Bị đơn tự nguyện trả cho nguyên đơn số tiền 550.000.000 đồng (năm trăm năm mươi triệu đồng), trong thời hạn 06 tháng tính từ ngày 26/8/2025. Sau khi bị đơn trả hết cho nguyên đơn số tiền 550.000.000 đồng (năm trăm năm mươi triệu đồng), nguyên đơn có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK121242/H00510 cấp ngày 19/7/2007, được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai điều chỉnh trang 4 sang tên bị đơn ngày 15/8/2023 (bản gốc).

3/ Sau 06 tháng tính từ ngày 26/8/2025, 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4/ Án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn tự nguyện chịu 13.150.000 đồng (mười ba triệu một trăm năm mươi ngàn đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 000471 ngày 17 tháng 12 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Như vậy nguyên đơn phải nộp thêm 12.850.000 đồng (mười hai triệu tám trăm năm mươi ngàn đồng). Nhưng do nguyên đơn là người cao

tuổi được miễn án phí theo Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí lệ phí Tòa án.

Bị đơn tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm 13.150.000 đồng (mười ba triệu một trăm năm mươi ngàn đồng) nộp tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Bị đơn tự nguyện chịu chi phí thẩm định, định giá 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng). Nguyên đơn được nhận lại chi phí thẩm định, định giá 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) sau khi bị đơn nộp tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

5/ Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại Ủy ban nhân dân nơi cư trú.

6/ Trong trường hợp Bản án, Quyết định của Tòa án 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, 7a, 7b và Điều 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 thành phố Cần Thơ;
- VKSND khu vực 14 – Cần Thơ;
- THA dân sự thành phố Cần Thơ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thanh Nhân