

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 117/2025/DS-ST
Ngày: 27 - 11 - 2025
V/v: tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Quyên

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Lê Thị Mỹ
- Bà Đoàn Thị Liễu

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc Mùi - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 – An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu – kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 – An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 133/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 106/2025/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 74/2025/QĐST-DS ngày 24 tháng 9 năm 2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 10/2025/QĐST-DS ngày 21 tháng 10 năm 2025, Thông báo mở phiên tòa số 189/2025/TB-TA ngày 14 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1937 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ A, khu phố T, phường V, tỉnh An Giang

Người đại diện theo uỷ quyền của bà N là ông Diếp Hoàng H, sinh năm 1970 (theo văn bản uỷ quyền ngày 21/7/2025)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị N là Luật sư Phạm Anh V – sinh năm 1975 – Văn phòng luật sư Phạm Anh V thuộc Đoàn luật sư tỉnh K (có mặt)

Địa chỉ: Số C T, phường R, tỉnh An Giang.

2. *Bị đơn*: Ban quản lý dự án phường V (Trước đây là Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố R)

Địa chỉ: Tổ B N, phường V, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Văn Đ – chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Bá V1 – Chức vụ: Phó giám đốc (theo văn bản uỷ quyền số 06 ngày 26/11/2025) (có mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

Ủy ban nhân dân phường V

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Việt T – Chủ tịch UBND phường V.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Bá V1 – Chức vụ: Phó giám đốc Ban quản lý dự án phường V (theo văn bản uỷ quyền số 81 ngày 22/9/2025) (có mặt)

Địa chỉ: Tổ B N, phường V, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N, đại diện uỷ quyền của bà N và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N trình bày:

Vào ngày 12/3/2013, bà N có ký hợp đồng số 01 và 02/HĐ-BQL giao quyền sử dụng đất tại cụm dân cư trung tâm Xã P - Xã P, Thành phố R với Ban Quản Lý Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Thành Phố R để mua 02 nền nhà gồm Lô đất M1 nền số 03 diện tích 108m² và Lô M1 nền số 04 diện tích 108m² với giá mỗi nền là 75.000.000 đồng.

- Phương thức thanh toán chia thành 02 đợt:

+ Đợt 1: Trong vòng 5 ngày sau khi ký hợp đồng, phải nộp 50% giá giao quyền sử dụng đất vào kho bạc là 37.500.000đ và lệ phí đo vẽ là 106.400 đồng.

+ Đợt 2: Trong thời gian 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng phải nộp 50% giá giao quyền sử dụng đất là 37.500.000 đồng. Sau khi ký kết hợp đồng xong thì Ban Quản Lý Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Thành Phố R có gửi cho bà N thông báo nộp tiền đợt 1 và ngày 13/3/2013 bà N đã cầm thông báo này và đến kho bạc nhà nước K nộp số tiền 2 lô là 75.000.000 đồng (mỗi nền nhà là 37.500.000 đồng). Đồng thời Ban Quản Lý Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Thành Phố R cũng đã giao đất cho bà N sử dụng và trên đất này có 3 ngôi mộ của người thân của gia đình bà (Đất này nhà nước thu hồi đất của gia đình bà làm khu dân cư và ưu tiên bán lại cho gia đình bà 0 nền nhà như đã nêu trên để giữ 03 ngôi mộ).

Đối với số tiền đợt 2 đến thời hạn đóng, nhưng Ban quản lý không gửi thông báo cho bà để bà đến kho bạc nhà nước nộp số tiền đợt 2. Đồng thời do tuổi cao sức yếu nên bà không trực tiếp đến Ban quản lý liên hệ được

Đến ngày 06 tháng 04 năm 2022, Ban Quản Lý Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Thành Phố R lập biên bản triển khai thông báo hủy hợp đồng giao quyền sử dụng đất số 01/BQL-TNV và số 02/BQL-TNV ngày 04-4-2022 của Ban Quản Lý Các Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Thành Phố R về việc hủy hợp đồng sử dụng đất của bà Nguyễn Thị N 02 nền nhà gồm Lô đất M1 nền số 03 diện tích 108m² và Lô M1 nền số 04 diện tích 108m² tại Cụm dân cư trung tâm xã P - xã P.

Tại phiên toà hôm nay, đại diện theo uỷ quyền của bà N là ông H yêu cầu: Hủy thông báo số 01/BQL-TNV và số 02/BQL-TNV ngày 04-4-2022 của Ban Quản Lý Các Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Thành Phố R về việc hủy hợp đồng số 01/HĐ-BQL và hợp đồng số 02/HĐ-BQL cùng đề ngày 12/3/2013 giao quyền sử dụng đất gồm Lô đất M1 nền số 03 diện tích 108m² và Lô M1 nền số 04 diện tích 108m² tại cụm dân cư trung tâm xã P - xã P.

Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng số 01/HĐ-BQL và hợp đồng số 02/HĐ-BQL cùng đề ngày 12/3/2013 giao quyền sử dụng đất gồm Lô đất M1 nền số 03 diện tích 108m² và Lô M1 nền số 04 diện tích 108m² tại cụm dân cư trung tâm Xã P - Xã P, Thành phố R với giữa bà N với Ban Quản Lý Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Thành Phố R. Bà N đồng ý trả số tiền còn lại là 75.000.000 đồng.

Bà N xin rút lại yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất Lô M và M1-04 tại Cụm dân cư trung tâm Xã P - Xã P là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà N.

Ông Ngô Bá V2 là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của UBND phường V trình bày:

Đối với trình bày của nguyên đơn thì giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố R. (Nay là Ban quản lý dự án phường V) có ký hợp đồng số 01 và 02/HĐ-BQL giao quyền sử dụng đất tại cụm dân cư trung tâm Xã P, Thành phố R với Ban Quản Lý Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Thành Phố R để mua 02 nền nhà gồm Lô đất M1 nền số 03 diện tích 108m² và Lô M1 nền số 04 diện tích 108m² với giá mỗi nền là 75.000.000 đồng.

Căn cứ Công văn số 5663/VP-KTCN ngày 08/10/2018 của Văn phòng UBND tỉnh K v/v chủ trương thu tiền một số hộ dân nộp tiền chậm tiền mua nền nhà diện sinh lợi so với hợp đồng tại các cụm dân cư vượt lũ trên địa bàn thành phố R, theo đó Phó Chủ tịch UBND tỉnh M Nhịn chấp thuận chủ trương theo đề xuất của Sở Xây dựng tại Công văn số 2563/SXD-TTQH ngày 01/10/2018 của Sở X. “Tại mục 3. về việc tính thêm lãi suất 0,9% thuộc thẩm quyền của UBND thành phố R, đề nghị thành phố căn cứ vào phương án tài

chính được duyệt và các điều khoản trong từng loại hợp đồng mua bán đã ký kết với các hộ dân để xử lý theo quy định", kèm theo Tờ trình số 160/TTr-UBND ngày 17/8/2018 của UBND thành phố R về việc xin chủ trương thu tiền một số hộ dân nộp tiền chậm tiền mua nền nhà diện sinh lợi so với hợp đồng các cụm dân cư vượt lũ trên địa bàn thành phố R.

Đối với bà Nguyễn Thị N, địa chỉ tổ A, ấp T, xã P. thành phố R có đăng ký và Hợp đồng mua hai (02) nền nhà sinh lợi tại Cụm D xã P với BQL dự án Đầu tư xây dựng thành phố R theo: Hợp đồng số 01/HĐ-BQL ngày 12/3/2013 về việc giao quyền sử dụng đất tại Lô M- nền 03, diện tích 108m² với số tiền 75.000.000 đồng (Bằng chữ: Bảy mươi lăm triệu đồng); Hợp đồng số 02/HĐ-BQL ngày 12/3/2013 về việc giao quyền sử dụng đất tại Lô M - nền 04, diện tích 108m² với số tiền 75.000.000 đồng (Bằng chữ: Bảy mươi lăm triệu đồng).

Phương thức thanh toán (theo khoản 2 Điều 2 của hợp đồng): Lần thứ nhất: trong vòng 05 ngày sau khi ký hợp đồng bên mua phải nộp 50% số tiền là 37.500.000 đồng; lần thứ hai: trong thời gian 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng nộp 50% giá giao quyền sử dụng đất còn lại là 37.500.000 đồng. Nếu quá hạn, bên B (bên mua) không nộp đủ số tiền theo cam kết thì Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố R sẽ đơn phương huỷ hợp đồng và người mua không nhận lại tổng số tiền đã nộp trước đó (lần thứ nhất). Sau khi ký hợp đồng, ngày 13/3/2013 bên mua đã nộp tiền lần 1, tương đương 50% giá trị hợp đồng là 75.000.000 đồng, cụ thể:

- Hợp đồng số 01/HĐ-BQL, Lô M- nền 03, số tiền 37.500.000đồng
- Hợp đồng số 02/HĐ-BQL, Lô M- nền 04, số tiền 37.500.000đồng

Số tiền còn lại đến nay chưa nộp là 75.000.000 đồng tương đương 50% giá giao quyền sử dụng đất, cụ thể: Hợp đồng số 01/HĐ-BQL, Lô M- nền 03, số tiền 37.500.000 đồng, Hợp đồng số 02/HĐ-BQL, Lô M1- nền 04, số tiền 37.500.000 đồng. Căn cứ biên bản làm việc ngày 18/6/2019 của Ban Q; ông Diệp Hoàng H (con ruột bà Nguyễn Thị N) đã thừa nhận chậm nộp tiền mua nền nhà diện sinh lợi của hai (02) hợp đồng như nêu ở trên, đồng thời đề nghị các cấp lãnh đạo xem xét đóng số tiền còn lại cộng thêm lãi suất ngân hàng trong thời gian đóng chậm.

Ban Q đã báo cáo UBND thành phố sự việc trên (Báo cáo số 20/BC-BQL ngày 09/7/2019). Ngày 18/01/2022 Ban quản lý tiếp tục làm việc với ông Diệp Hoàng H với nội dung liên quan đến Hợp đồng giao đất nền sinh lợi tại Lô M1 nền 03, Lô M nền 04 tại Cụm D xã P; nội dung xác nhận lại sự việc giống như biên bản làm việc ngày 18/6/2019 và có nguyện vọng xem xét cho đóng số tiền còn lại cộng thêm lãi suất ngân hàng thời gian quá hạn. Ban Q đã báo cáo UBND thành phố sự việc trên (Báo cáo số 09/BC-BQL ngày 25/01/2022).

Thực hiện theo Công văn số 181/VP-NCTH ngày 22/02/2022 của Văn phòng HĐND và UBND thành phố R, về việc thông báo ý kiến của Phó Chủ tịch UBND thành phố B đã chấp thuận theo đề xuất, kiến nghị của Ban Q tại mục II, Báo cáo số 09/BC-BQL ngày 25/01/2022. Căn cứ Điều 4: Điều khoản chung của hợp đồng "đến hết thời hạn nộp tiền theo điều 2 của hợp đồng mà bên B chưa nộp đủ tiền thì bên A có quyền đơn phương hủy bỏ hợp đồng, số tiền đã nộp sung vào công quỹ nhà nước mà không hoàn trả lại bất kỳ khoản chi phí nào".

Ngày 06/4/2022, tại Hội trường UBND xã P, Ban Q đã triển khai và trao Thông báo số 01/BQL-TNV ngày 04/4/2022 của Ban Q về việc hủy Hợp đồng giao quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị N, lô M1 - nền 03 tại Cụm D xã P, số tiền đã nộp đợt 1 là 37.500.000 đồng được sung vào công quỹ nhà nước; Thông báo số 02/BQL-TNV ngày 04/4/2022 của Ban Q về việc hủy Hợp đồng giao quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị N, lô M1 - nền 04 tại Cụm D xã P, số tiền đã nộp đợt 1 là 37.500.000 đồng được sung vào công quỹ nhà nước. Xét thấy bà Nguyễn Thị N không thực hiện việc nộp tiền đúng thời gian theo Hợp đồng. Vì vậy việc khởi kiện của bà Nguyễn Thị N không phù hợp.

Ông V2 xác nhận bà N không thực hiện việc nộp tiền đúng thời gian theo Hợp đồng là do lỗi cán bộ của Ban quản lý dự án là ông T1 đã không ra thông báo đóng tiền lần 2 cho bà N, ông T1 cũng thôi việc tại ban quản lý dự án, việc bà N nộp tiền thì phải có thông báo của ban quản lý dự án mới đóng tiền được nên lỗi là do cán bộ phụ trách không ra thông báo nộp tiền cho bà N đi đóng, hiện tại ban quản lý dự án có kiểm thông báo nộp tiền lần hai thì không có trong hồ sơ.

Tại phiên toà hôm nay, đại diện uỷ quyền của bị đơn, UBND phường V: Ông V2 xác định Thông báo hủy Hợp đồng giao quyền sử dụng đất số 03/BQL-TNV, ngày 04/4/2022 của bà Nguyễn Thị N và số tiền 75.000.000 đồng đã nộp vào ngân sách không được trả lại (sung vào công quỹ nhà nước) là đúng theo qui định đã ký kết hợp đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn thì Ban quản lý và UBND phường V không có ý kiến gì Do bà N không thực hiện đúng theo hợp đồng nên phía bị đơn không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn. Đề nghị căn cứ theo hợp đồng giải quyết.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị N là Luật sư Phạm Anh V trình bày: Nhận thấy các bên đều thống nhất với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Ban quản lý dự án đã giao đất cho bà N sử dụng, hai bên có lập hợp đồng số 01/HĐ-BQL và hợp đồng số 02/HĐ-BQL cùng đề ngày 12/3/2013 giao quyền sử dụng đất gồm Lô đất M1 nền số 03 diện tích 108m² và Lô M1 nền số 04 diện tích 108m² tại cụm dân cư trung tâm Xã P - Xã P, Thành phố R là đúng theo trình tự, thủ tục của UBND thành phố R, Ban

quản lý đã giao đất cho bà N sử dụng, không ngăn cản việc bà N sử dụng đất, tuy bà N vi phạm nghĩa vụ thanh toán cụ thể bà N chỉ mới thanh toán được ½ nghĩa vụ thanh toán nhưng lỗi hoàn toàn là do phía Ban quản lý, tại phiên toà ban quản lý cũng đã thừa nhận lỗi là của cán bộ Ban quản lý đã không ra thông báo cho bà N đi đóng số tiền còn lại, do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N, đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất số L và Lô M1-04 cùng diện tích 108m² tọa lạc tại Cụm dân cư vượt lũ kênh Cây sao xã P, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (nay thuộc phường V, tỉnh An Giang) cho bà N được quyền quản lý sử dụng đất thì bà N xin rút lại yêu cầu nên đề nghị Toà án đình chỉ yêu cầu này, bà N có nghĩa vụ thanh toán cho Ban quản lý dự án số tiền còn lại của hai nền là 75.000.000 đồng.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký: Thực hiện đúng quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Thời hạn chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử: Đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tuy nhiên còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy thông báo số 01/BQL-TNV và thông báo số 02/BQL-TNV cùng đề ngày 04-4-2022 của Ban Quản Lý Các Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Thành Phố R về việc hủy hợp đồng số 01/HĐ-BQL và hợp đồng số 02/HĐ-BQL cùng đề ngày 12/3/2013 giao quyền sử dụng đất gồm Lô đất M1 nền số 03 diện tích 108m² và Lô M1 nền số 04 diện tích 108m² tại cụm dân cư trung tâm xã P - xã P.

Chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng số 01/HĐ-BQL và hợp đồng số 02/HĐ-BQL cùng đề ngày 12/3/2013 giao quyền sử dụng đất gồm Lô đất M1 nền số 03 diện tích 108m² và Lô M1 nền số 04 diện tích 108m² tại cụm dân cư trung tâm Xã P - Xã P, Thành phố R với giữa bà N với Ban Quản Lý Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Thành Phố R. Bà N có nghĩa vụ trả số tiền còn lại là 75.000.000 đồng. Đình chỉ yêu cầu công nhận QSD đất trên là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà N do bà N rút yêu cầu tại phiên toà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Bà N có đơn khởi kiện yêu cầu Ban quản lý dự án phường V (Trước đây là Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố R) tiếp tục thực hiện hợp đồng giao quyền sử dụng đất. Bị đơn Ban quản lý dự án phường V (Trước đây là Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố R) có địa chỉ tại tổ B N, phường R, tỉnh An Giang, do đó theo quy định tại khoản 2, Điều 26, điểm a, khoản 1, Điều

35 và điểm a, khoản 1, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hoà giải đối thoại tại Toà án thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân khu vực 1 – An Giang. Toà án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

[2] Về tố tụng:

Tại phiên tòa, đại diện uỷ quyền của bà Nguyễn Thị N là ông Diếp Hoàng H xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất Lô M và M1-04 tại Cụm dân cư trung tâm xã P - xã P là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà N nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu trên của bà N theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, các đương sự thống nhất không yêu cầu Toà án xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá giá tài sản tranh chấp mà đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ theo Hợp đồng để giải quyết vụ án.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tiếp tục đề nghị thực hiện hợp đồng số 01/HĐ-BQL ngày 12/3/2013 giao quyền sử dụng đất M1-03 diện tích 108m² và hợp đồng số 02/HĐ-BQL ngày 12/3/2013 giao quyền sử dụng đất M1-04 diện tích 108m² cùng tọa lạc tại cụm dân cư Kênh Cây S – Xã P với giữa bà N với Ban Quản Lý Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Thành Phố R. Bà N đồng ý trả số tiền còn lại của hai nền là 75.000.000 đồng, HĐXX nhận thấy:

Về nguồn gốc Lô M1-03 diện tích 108m² và Lô M diện tích 108m², tọa lạc tại Cụm dân cư trung tâm xã P - xã P là thuộc quyền quản lý, sử dụng của UBND thành phố R (nay là UBND phường V) theo Quyết định số 818/QĐ-UBND ngày 14/5/2007 của UBND tỉnh K (nay là tỉnh An Giang) về việc thu hồi đất tại ấp T, xã P, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (nay là khu phố T, phường V, tỉnh An Giang), hiện Lô M1-03 diện tích 108m² và Lô M diện tích 108m² chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Căn cứ theo văn bản phúc đáp số 1170/UBND-BQL ngày 03/10/2024 của UBND thành phố R (kế thừa nay là UBND phường V), căn cứ theo công văn số 505/UBND-KTCN UBND ngày 16/6/2008 của UBND tỉnh K (nay là UBND tỉnh A), căn cứ theo giấy đăng ký mua nền ngày 05/3/2013 của Nguyễn Thị N thì Ban quản lý dự án có trách nhiệm ký hợp đồng nhận quyền sử dụng đất, có trách nhiệm thông báo và hướng dẫn các hộ dân nộp tiền mua nền nhà theo hợp đồng, sau khi các hộ dân nộp đủ tiền theo hợp đồng thì Ban quản lý dự án có trách nhiệm bàn giao mốc, ranh giới vị trí lô đất và hướng dẫn hộ dân lập thủ tục

đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận giao quyền sử dụng đất, do vậy hợp đồng số 01/HĐ-BQL ngày 12/3/2013 giao quyền sử dụng đất M1-03 diện tích 108m² và hợp đồng số 02/HĐ-BQL ngày 12/3/2013 giao quyền sử dụng đất M1-04 diện tích 108m² được ký giữa Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố R (nay là Ban quản lý dự án phường V) với bà Nguyễn Thị N là hoàn toàn hợp pháp.

Về nội dung của hợp đồng: Vào ngày 12/3/2013 giữa Ban quản lý dự án và bà N xác lập “Hợp đồng số 01 và số 02 (V/v giao quyền sử dụng đất tại Cụm dân cư trung tâm xã P - xã P) với nội dung Đại diện bên bán là Ban quản lý dự án; đại diện bên mua: bà Nguyễn Thị N; giá giao quyền sử dụng đất của hai nền là 150.000.000 đồng, thanh toán lần thứ nhất mỗi nền là 37.500.000 đồng và lệ phí đo vẽ, phí thẩm định cấp giấy là 106.400 đồng, lần thứ hai thanh toán mỗi nền là 37.500.000 đồng kể từ ngày ký là 30 ngày phải thanh toán, nếu không thanh toán đúng hạn thì Ban quản lý sẽ đơn phương huỷ bỏ hợp đồng, số tiền đã đóng không được nhận lại.

Quá trình tố tụng, tại phiên toà các bên cũng đã thừa nhận có ký hợp đồng giao quyền sử dụng đất số 01 và 02 cùng đề ngày 12/3/2013 là sự thật, Ban quản lý dự án đã giao đất cho bà N sử dụng từ khi ký hợp đồng đến nay, bà N đã thanh toán theo đúng nội dung của hai hợp đồng đã ký cụ thể là thanh toán số tiền lần thứ nhất của cả hai hợp đồng là 75.000.000 đồng cho Ban quản lý dự án theo 02 giấy nộp tiền vào tài khoản cùng đề ngày 13/3/2013, số tiền còn lại của mỗi nền là 37.500.000 đồng, do bà N tuổi cao sức yếu nên không đến liên lạc thường xuyên với cán bộ Ban quản lý dự án, nhưng từ năm 2013 đến năm 2022, cán bộ Ban Q1 vẫn không ra thông báo nộp tiền lần thứ hai cho bà N để đi đóng tiền lần hai, dẫn đến việc bà N nộp chậm tiền thanh toán lần thứ hai, sự việc trên thì tại phiên toà, đại diện Ban quản lý cũng xác nhận do cán bộ thời điểm đó đã thiếu sót là đã không ra thông báo đóng tiền lần 2 cho bà N nên đã dẫn đến việc bà N chậm thanh toán số tiền lần hai, do vậy xác định được lỗi dẫn đến việc bà N không thực hiện nghĩa vụ hợp đồng là do lỗi bên Ban quản lý dự án. Do đó, giao dịch dân sự nêu trên, bà N có đủ điều kiện tiếp tục nhận chuyển nhượng 02 nền đất của Ban quản lý dự án theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015, giao dịch dân sự giữa hai bên không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ thời điểm giao kết hợp đồng, lỗi dẫn đến các bên không thực hiện được hợp đồng là do bên Ban quản lý dự án, căn cứ theo Điều 413 Bộ luật dân sự 2015 thì có quy định: “*Trong hợp đồng song vụ, khi một bên không thực hiện được nghĩa vụ của mình do lỗi của bên kia thì có quyền yêu cầu bên kia vẫn phải thực hiện nghĩa vụ đối với mình hoặc huỷ bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.*”, theo đó bà N không thực hiện nghĩa vụ đóng tiền lần 2 cho Ban quản lý dự án là do lỗi của Ban quản lý dự án nên bà

N có quyền yêu cầu Ban quản lý dự án tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N, bà N có nghĩa vụ trả số tiền chuyển nhượng đất còn lại của cả hai nền là 75.000.000 đồng và các khoản phí cho Ban quản lý dự án là hoàn toàn có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Đối với yêu cầu huỷ bỏ Thông báo số 01/BQL-TNV, ngày 04/4/2022 và Thông báo số 02/BQL-TNV, ngày 04/4/2022 về việc huỷ Hợp đồng giao quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị N, Lô M và Lô M tại Cụm D xã P - Xã P (nay là C dân cư kênh cây sao phường V) của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố R (nay là Ban quản lý dự án phường V) của bà Nguyễn Thị N, HĐXX nhận thấy: Các thông báo nêu trên là do Ban quản lý dự án căn cứ theo hợp đồng mà đơn phương huỷ hợp đồng nhưng các Hợp đồng nêu trên vẫn phát sinh hiệu lực pháp luật theo những nhận định nêu trên, do đó việc yêu cầu huỷ các thông báo nêu trên của bà N là có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận một phần như đã phân tích và nhận định nêu trên.

[5] Thống nhất ý kiến của Kiểm sát viên về quan điểm giải quyết vụ án như đã phân tích và nhận định trên.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Ban quản lý dự án phải chịu án phí đối với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 92, 147, 244, 266 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hoà giải đối thoại tại Toà án.

Căn cứ Điều 117, Điều 413 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167, Điều 188 Luật đất đai 2013;

Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1/ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất Lô đất M1 nền số 03 diện tích 108m² và Lô M1 nền số 04 diện tích 108m² tại Cụm dân cư vượt lũ Trung tâm xã P -Xã P, Thành phố R là thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Nguyễn Thị N.

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu huỷ Thông báo số 01/BQL-TNV, ngày 04/4/2022 và Thông báo số 02/BQL-TNV, ngày 04/4/2022 về việc huỷ Hợp đồng giao quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị N, Lô M và Lô M tại Cụm dân cư vượt lũ Trung tâm xã P -Xã P, Thành phố R của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố R (nay là Ban quản lý dự án phường V).

3/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N đối với Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố R (nay là Ban quản lý dự án phường V) về việc “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng giao quyền sử dụng đất”.

- Công nhận Hợp đồng giao quyền sử dụng đất hợp đồng số 01/HĐ-BQL ngày 12/3/2013 giao quyền sử dụng đất M1-03 diện tích 108m² và hợp đồng số 02/HĐ-BQL ngày 12/3/2013 được ký giữa Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố R (nay là Ban quản lý dự án phường V) và bà Nguyễn Thị N1 có hiệu lực pháp luật.

- Bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm thanh toán số tiền chuyển nhượng đất còn lại của Lô M số tiền 37.500.000 đồng, phí thẩm định cấp giấy và Lô M1-04 số tiền 37.500.000 đồng, phí thẩm định cấp giấy tại Cụm dân cư vượt lũ Trung tâm xã P -Xã P, tổng cộng số tiền còn lại là 75.000.000 đồng (Bảy mươi lăm triệu đồng) cho Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố R (nay là Ban quản lý dự án phường V) khi án có hiệu lực pháp luật.

- Sau khi bà N thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại của 02 (hai) thửa đất nêu trên thì bà Nguyễn Thị N có quyền liên hệ với cá nhân, cơ quan có thẩm quyền để thực hiện cấp giấy CNQSD đất đối với 02 (hai) thửa đất nêu trên theo quyết định của Tòa án.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố R (nay là Ban quản lý dự án phường V) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Do bà Nguyễn Thị N là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật.

5/ Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (27/11/2025). Đương sự vắng mặt tại phiên toà thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

“Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014”.

Nơi nhận:

- Đường sự;
- VKSND khu vực 1 An Giang;
- Phòng THADS khu vực 1 An Giang;
- Phòng KTNV và Thi hành án TA tỉnh;
- Lưu hồ sơ.

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

Phan Thị Quyên

