TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 8 – CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 37/2026/DS-ST
Ngày: 13-3-2026

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨAVIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 – CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Mến.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Huỳnh Văn Hiệp;

Bà Nguyễn Hồng Phượng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Anh Đô – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân khu vực 8 – Cần Thơ tham gia phiên toà: Ông Đặng Văn Tài - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22/01/2026 và ngày 13/3/2026, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 205/2024/TLST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 327/2025/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lương Thị Đào, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp Hữu Cận, xã Hòa Tú, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Việt Hưng, sinh năm 1966. Địa chỉ: LK.02-41 đường C3, khu dân cư Minh Châu, Khóm 1, phường Sóc Trăng, thành phố Cần Thơ (ông Hưng có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Bà Đỗ Bích Ngọc, sinh năm 1996 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 4/523, ấp An Trạch Đông, phường Vĩnh Trạch, tỉnh Cà Mau.

(Địa chỉ cũ: Số 4/523, ấp An Trạch Đông, xã Vĩnh Trạch, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu).

2. Ông Lương Quốc Tuấn, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 4, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội.

(Địa chỉ cũ: Tổ 4, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Đoàn Ngọc Hai, sinh năm 1960. Địa chỉ: Ấp Hữu Cận, xã Hòa Tú, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của ông Đoàn Ngọc Hai: Ông Trần Việt Hưng, sinh năm 1966. Địa chỉ: LK.02-41 đường C3, Khu dân cư Minh Châu, Khóm 1, Phường Sóc Trăng, thành phố Cần Thơ (ông Hưng có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 20 tháng 9 năm 2024, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lương Thị Đào, ông Trần Việt Hưng trình bày:

Bà Lương Thị Đào có phần đất tại thửa đất số 191, diện tích 8.220m², tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Hữu Cận, xã Hòa Tú, thành phố Cần Thơ được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 886003 ngày 18/12/2007 và thửa đất số 369, diện tích 1.574,1m², tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Hữu Cận, xã Hòa Tú, thành phố Cần Thơ được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 317000 ngày 30/11/2017.

Vào ngày 24/9/2022, bà Lương Thị Đào có chuyển nhượng cho bà Đỗ Bích Ngọc và ông Lương Quốc Tuấn một phần đất với diện tích 2.250m² thuộc một phần các thửa đất số 191, 369 và có lập thành văn bản là giấy viết tay với tên gọi là "Hợp đồng" do ông Lương Quốc Tuấn đại diện bên nhận chuyển nhượng đứng ra xác lập hợp đồng, với giá chuyển nhượng là 2.100.000.000 đồng và bên nhận chuyển nhượng cũng đã thanh toán cho bà Lương Thị Đào tổng cộng được 685.000.000 đồng, số tiền 1.415.000.000 đồng còn lại được hai bên thỏa thuận thanh toán cho bà Lương Thị Đào trong vòng 01 tháng kể từ ngày 24/9/2022, nên đến ngày 10/10/2022 giữa bà Lương Thị Đào với ông Lương Quốc Tuấn và bà Đỗ Bích Ngọc mới chính thức ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân xã Hòa Tú 2, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng chứng thực cùng ngày 10/10/2022, cụ thể được ghi nhận tại hai hợp đồng là: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 458 với diện tích 1.879,2 m² thuộc một phần thửa đất số 191; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 455 với diện tích 305,6m² thuộc một phần thửa đất số 369.

Ngay sau khi hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được chứng thực thì bà Lương Thị Đào cũng đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 886003 và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 317000 cho ông Lương Quốc Tuấn và bà Đỗ Bích Ngọc giữ để bên nhận chuyển nhượng đất tiếp tục lập thủ tục sang tên theo luật định. Dù bà Lương Thị Đào đã chuyển giao xong 02 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Lương Quốc Tuấn và bà Đỗ Bích Ngọc

nhưng kể từ ngày 10/10/2022 cho đến nay thì bên nhận chuyển nhượng không thanh toán tiếp cho bà Lương Thị Đào số tiền 1.415.000.000 đồng còn lại, cũng không giao trả lại cho bà Lương Thị Đào bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 886003 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 317000. Bà Lương Thị Đào cũng đã nhiều lần điện thoại liên hệ với ông Lương Quốc Tuấn và bà Đỗ Bích Ngọc yêu cầu sớm giao trả cho bà Lương Thị Đào hai bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và số tiền còn lại nhưng bà Lương Thị Đào cũng không liên hệ được. Nay bà Lương Thị Đào yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 458 với diện tích 1.879,2m^2 thuộc một phần thửa đất số 191 được ký kết giữa bà Lương Thị Đào với bà Đỗ Bích Ngọc và ông Lương Quốc Tuấn được Uỷ ban nhân dân xã Hoà Tú 2, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng chứng thực ngày 10/10/2022.

- Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 455 với diện tích 305,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 369 được ký kết giữa bà Lương Thị Đào với bà Đỗ Bích Ngọc, ông Lương Quốc Tuấn được Uỷ ban nhân dân xã Hoà Tú 2, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng chứng thực ngày 10/10/2022.

- Buộc bà Đỗ Bích Ngọc, ông Lương Quốc Tuấn bồi thường thiệt hại cho bà Lương Thị Đào với số tiền yêu cầu bồi thường tương ứng với số tiền 685.000.000 đồng mà bà Đỗ Bích Ngọc, ông Lương Quốc Tuấn đã giao cho bà Lương Thị Đào.

- Buộc bị đơn bà Đỗ Bích Ngọc và ông Lương Quốc Tuấn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn bà Lương Thị Đào 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 317000, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS00892 ngày 30/11/2017 do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Lương Thị Đào tại thửa đất số 369, tờ bản đồ số 4, địa chỉ đất ấp Hữu Cận, xã Hòa Tú 2, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng nay là ấp Hữu Cận, xã Hòa Tú, thành phố Cần Thơ.

- Buộc bị đơn bà Đỗ Bích Ngọc và ông Lương Quốc Tuấn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn bà Lương Thị Đào 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 886003, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 11.H ngày 18/12/2007 do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Lương Thị Đào tại thửa đất số 191, tờ bản đồ số 4, địa chỉ đất ấp Hữu Cận, xã Hòa Tú 2, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng nay là ấp Hữu Cận, xã Hòa Tú, thành phố Cần Thơ.

- Đối với tài sản trên đất mà ông Lương Quốc Tuấn và bà Đỗ Bích Ngọc xây dựng thì bà Đào đồng ý nhận tài sản và trả cho ông Lương Quốc Tuấn, bà Đỗ Bích Ngọc giá trị theo kết quả định giá tài sản, các tài sản gồm: Một căn nhà diện tích 24,22m^2, kết cấu khung cột sắt, nền xi măng, vách tol, vì kèo + sà gồ sắt, mái tol xây dựng vào năm 2022; 09 cây cột khung bê tông cốt thép, kích thước 20 x 20, cao 2,4m, 02 cây trụ khung sắt chưa đổ BTCT; 49 cây trụ khung BTCT, kích thước 20x20, cao 2,4m; 01 cây cột đèn khung BTCT 04m + sắt 02m, xây dựng năm 2022.

- *Đối với bị đơn bà Đỗ Bích Ngọc và ông Lương Quốc Tuấn:*

Toà án đã tống đạt hợp lệ các thông báo theo trình tự thủ tục tố tụng dân sự, nhưng bà Ngọc và ông Tuấn vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, cũng không nộp văn bản thể hiện ý kiến cho Toà án.

- *Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ phát biểu quan điểm:*

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý, xét xử vụ án thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ về quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với đương sự vắng mặt không có lý do là chưa chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Quan điểm về giải quyết nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị Đào.

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Hòa Tú 2, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng nay là xã Hòa Tú, thành phố Cần Thơ chứng thực số 230, quyển số 01/2011 ngày 10/10/2022 giữa bà Lương Thị Đào và bà Đỗ Bích Ngọc, ông Lương Quốc Tuấn đối với diện tích đất 1.879,2m^2, thửa số 458 (01 phần thửa 191), địa chỉ đất ấp Hữu Cận, xã Hòa Tú 2, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng nay là ấp Hữu Cận, xã Hòa Tú, thành phố Cần Thơ.

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Hòa Tú 2, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng nay là xã Hòa Tú, thành phố Cần Thơ chứng thực số 231, quyển số 01/2011 ngày 10/10/2022 giữa bà Lương Thị Đào và bà Đỗ Bích Ngọc, ông Lương Quốc Tuấn đối với diện tích đất 305,6m^2, thửa số 455 (01 phần thửa 369), địa chỉ đất ấp Hữu Cận, xã Hòa Tú 2, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng nay là ấp Hữu Cận, xã Hòa Tú, thành phố Cần Thơ.

- Buộc bị đơn bà Đỗ Bích Ngọc và ông Lương Quốc Tuấn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn bà Lương Thị Đào 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 317000, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS00892 ngày 30/11/2017 do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Lương Thị Đào tại thửa đất số 369, tờ bản đồ số 4, địa chỉ đất ấp Hữu Cận, xã Hòa Tú 2, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng nay là ấp Hữu Cận, xã Hòa Tú, thành phố Cần Thơ.

- Buộc bị đơn bà Đỗ Bích Ngọc và ông Lương Quốc Tuấn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn bà Lương Thị Đào 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 886003, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 11.H ngày 18/12/2007 do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Lương Thị Đào tại thửa đất số 191, tờ bản đồ số 4, địa chỉ đất ấp Hữu Cận, xã Hòa Tú 2, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng nay là ấp Hữu Cận, xã Hòa Tú, thành phố Cần Thơ.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật hoặc bà Lương Thị Đào có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Đỗ Bích Ngọc và ông Lương Quốc Tuấn không hoàn trả cho bà Lương Thị Đào bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì bà Lương Thị Đào có quyền liên hệ đến Cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

- Ổn định cho bà Lương Thị Đào được quyền sở hữu các tài sản trên thửa đất số 455 (01 phần thửa 369), thửa số 458 (01 phần thửa 191), địa chỉ đất ấp Hữu Cận, xã Hòa Tú 2, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng nay là ấp Hữu Cận, xã Hòa Tú, thành phố Cần Thơ, gồm các tài sản sau do ông Lương Quốc Tuấn và bà Đỗ Bích Ngọc xây dựng: Một căn nhà diện tích 24,22m^2, kết cấu khung cột sắt, nền xi măng, vách tol, vì kèo + sà gồ sắt, mái tol, xây dựng vào năm 2022; 09 cây cột khung bê tông cốt thép, kích thước 20 x 20, cao 2,4m, 02 cây trụ khung sắt chưa đổ BTCT; 49 cây trụ khung BTCT, kích thước 20x20, cao 2,4m; 01 cây cột đèn khung BTCT 04m + sắt 02m, xây dựng năm 2022.

- Buộc bà Đỗ Bích Ngọc và ông Lương Quốc Tuấn có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại cho bà Lương Thị Đào với số tiền chênh lệch giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 614.336.000 đồng. Buộc nguyên đơn bà Lương Thị Đào có trách nhiệm trả cho bị đơn bà Đỗ Bích Ngọc và ông Lương Quốc Tuấn số tiền đã nhận khi chuyển nhượng đất là 685.000.000 đồng. Buộc nguyên đơn bà Lương Thị Đào hoàn trả giá trị tài sản trên đất cho bị đơn bà Đỗ Bích Ngọc và ông Lương Quốc Tuấn với số tiền là 25.233.416 đồng. Khấu trừ số tiền trên thì bà Đào có trách nhiệm thanh toán cho ông Tuấn và bà Ngọc số tiền 95.897.416 đồng.

- Tuyên chi phí tố tụng, án phí, lãi suất chậm thanh toán ở giai đoạn thi hành án theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về việc vắng mặt đương sự: Bị đơn bà Đỗ Bích Ngọc và ông Lương Quốc Tuấn đã được Toà án triệu tập hợp lệ tham gia phiên toà đến lần thứ hai nhưng vắng mặt, không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

[2.1] Ngày 24/9/2022, bà Lương Thị Đào có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Đỗ Bích Ngọc và ông Lương Quốc Tuấn một phần đất thuộc thửa số 191 và 369 với tổng diện tích 2.250m², giá chuyển nhượng là 2.100.000.000 đồng. Bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán số tiền 685.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.415.000.000 đồng hai bên thỏa thuận sẽ thanh toán trong vòng 01 tháng kể từ ngày 24/9/2022. Đến ngày 10/10/2022, các bên chính thức ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân xã Hòa Tú 2 chứng thực. Sau khi ký hợp đồng, bà Đào đã giao bản chính 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tuấn và bà Ngọc giữ để làm thủ tục sang tên. Tuy nhiên, đến nay bị đơn chưa thanh toán số tiền còn lại 1.415.000.000 đồng và cũng không hoàn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và buộc bị đơn trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Hội đồng xét xử xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 458, diện tích 1.879,2m² (thuộc một phần thửa số 191) và thửa đất số 455, diện tích 305,6m² (thuộc một phần thửa số 369), được ký kết giữa bà Lương Thị Đào với bà Đỗ Bích Ngọc, ông Lương Quốc Tuấn ngày 10/10/2022, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Hòa Tú 2 là giao dịch dân sự hợp pháp về hình thức theo quy định của pháp luật đất đai và pháp luật dân sự. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo điểm c khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn để làm thủ tục sang tên; phía bị đơn đã thanh toán một phần tiền chuyển nhượng là 685.000.000 đồng nhưng chưa thanh toán số tiền còn lại theo thỏa thuận. Tại Điều 2 của Hợp đồng, các bên tự thỏa thuận về phương thức thanh toán và chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc thanh toán. Mặc dù không ghi cụ thể thời hạn thanh toán trong hợp đồng công chứng, nhưng nguyên đơn trình bày có thỏa thuận thanh toán toàn bộ số tiền trong vòng 01 tháng kể từ ngày 24/9/2022. Tính đến thời điểm khởi kiện và xét xử, bị đơn chưa thanh toán số tiền còn lại 1.415.000.000 đồng, làm cho việc giao kết hợp đồng không đạt được.

[2.3] Theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 423 Bộ luật Dân sự, một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng; vi phạm nghiêm trọng là việc không thực hiện đúng nghĩa vụ đến mức làm cho bên kia không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng. Việc bị đơn không thanh toán số tiền còn lại trong thời gian dài kể từ khi ký hợp đồng là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của nguyên đơn. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2022 là có căn cứ, phù hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều 423 Bộ luật Dân sự, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về Hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng:

[3.1] Theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 427 Bộ luật Dân sự thì: Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết; các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp; các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản. Khoản 3 Điều này cũng quy định bên bị thiệt hại do hành vi vi phạm nghĩa vụ của bên kia được bồi thường. Trong vụ án này, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2022 bị hủy bỏ nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Cụ thể, nguyên đơn đã nhận của bị đơn số tiền 685.000.000 đồng theo thỏa thuận chuyển nhượng, do đó nguyên đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bị đơn số tiền 685.000.000 đồng.

[3.2] Đối với quyền sử dụng đất, xét thấy việc chuyển nhượng chưa hoàn tất thủ tục đăng ký biến động và bị đơn chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thực tế quyền sử dụng đất vẫn đứng tên nguyên đơn và nguyên đơn vẫn là người quản lý, sử dụng đất. Do đó, sau khi hủy hợp đồng, nguyên đơn tiếp tục có quyền quản lý, sử dụng phần đất này theo quy định của pháp luật.

[3.3] Đối với bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên đơn đã giao cho bị đơn giữ để thực hiện thủ tục sang tên. Nay hợp đồng bị hủy bỏ, bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 886003, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 11.H, do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 18/12/2007 cho bà Lương Thị Đào, đối với thửa đất số 191, tờ bản đồ số 4, địa chỉ ấp Hữu Cận, xã Hòa Tú 2, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng nay là ấp Hữu Cận, xã Hòa Tú, thành phố Cần Thơ và 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 317000, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS00892 ngày 30/11/2017 do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Lương Thị Đào tại thửa đất số 369, tờ bản đồ số 4, địa chỉ đất ấp Hữu Cận, xã Hòa Tú 2, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng nay là ấp Hữu Cận, xã Hòa Tú, thành phố Cần Thơ.

[3.4] Hiện nay trên thửa đất số 455 (01 phần thửa 369), thửa số 458 (01 phần thửa 191), địa chỉ đất ấp Hữu Cận, xã Hòa Tú 2, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng nay là ấp Hữu Cận, xã Hòa Tú, thành phố Cần Thơ, gồm các tài sản sau do ông Lương Quốc Tuấn và bà Đỗ Bích Ngọc xây dựng gồm: Một căn nhà diện tích 24,22m^2, kết cấu khung cột sắt, nền xi măng, vách tol, vì kèo + sà gồ sắt, mái tol, xây dựng vào năm 2022; 09 cây cột khung bê tông cốt thép, kích thước 20 x 20, cao 2,4m, 02 cây trụ khung sắt chưa đổ BTCT; 49 cây trụ khung BTCT, kích thước 20x20, cao 2,4m; 01 cây cột đèn khung BTCT 04m + sắt 02m, xây dựng năm 2022. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn đồng ý nhận các tài sản này và đồng ý trả giá trị tài sản cho các bị đơn. Xét thấy những tài sản trên đất nếu buộc các bị đơn tháo dỡ di dời thì sẽ ảnh hưởng đến giá trị tài sản. Do đó, Hội đồng xét xử thống nhất theo ý kiến của đại diện nguyên đơn, ổn định cho bà Lương Thị Đào được quyền sở hữu các tài sản trên đất nêu trên. Đồng thời, buộc bà Đào hoàn trả giá trị tài sản cho các bị đơn với số tiền 25.223.416 đồng theo như kết quả định giá tài sản tại Chứng thư thẩm định giá số 156 ngày 05/3/2026 của Chi nhánh Miền Tây – Công ty TNHH thẩm định giá và tư vấn tài chính Việt Nam.

[4] Xét về lỗi của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Theo Chứng thư thẩm định giá số 156 ngày 05/3/2026 của Chi nhánh miền tây – Công ty TNHH thẩm định giá và tư vấn tài chính Việt Nam, giá trị tài sản thẩm định giá quyền sử dụng đất tại thửa số 458 (thửa 191) có diện tích 1.879,2m^2, thửa số 455 (thửa số 369) có diện tích 305,6m^2 cùng tờ bản số 4, đất tọa lạc tại ấp Hữu Cận, xã Hòa Tú 2, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng nay là ấp Hữu Cận, xã Hòa Tú, thành phố Cần Thơ có tổng giá trị là 1.485.664.000 đồng, là thấp hơn giá trị khi chuyển nhượng (2.100.000.000 đồng), phần chênh lệch là 614.336.000 đồng là do lỗi của các bị đơn do không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên các bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn giá trị chênh lệch này.

[5] Như vậy, nguyên đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bị đơn số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 685.000.000 đồng. Nguyên đơn có trách nhiệm hoàn trả giá trị tài sản trên đất cho các bị đơn là 25.223.416 đồng. Bị đơn có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền 614.336.000 đồng do lỗi không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khấu trừ số tiền các bên giao nhận thì cuối cùng là nguyên đơn có trách nhiệm trả cho các bị đơn số tiền 95.897.416 đồng.

[6] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí thẩm định giá tài sản là 15.000.000 đồng. Căn cứ khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự có yêu cầu được Tòa án chấp nhận thì bên phải thực hiện nghĩa vụ theo bản án phải chịu chi phí tố tụng tương ứng. Trong vụ án này, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận; việc hủy hợp đồng xuất phát từ lỗi vi phạm nghĩa vụ thanh toán của các bị đơn. Do đó, bà Đỗ Bích Ngọc và ông Lương Quốc Tuấn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng đã phát sinh. Nguyên đơn bà Lương Thị Đào đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí tố tụng trước đó, vì vậy bà Ngọc và ông Tuấn có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Đào số tiền 15.000.000 đồng.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần nghĩa vụ tài sản phải thực hiện theo bản án. Trong vụ án này, nguyên đơn bà Lương Thị Đào có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn số tiền 95.897.416 đồng, nên về nguyên tắc phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền này. Tuy nhiên, bà Lương Thị Đào sinh năm 1963, là người cao tuổi (trên 60 tuổi) và có đơn đề nghị miễn án phí, thuộc trường hợp được miễn nộp án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Đối với bị đơn bà Đỗ Bích Ngọc và ông Lương Quốc Tuấn, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm c khoản 1 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1, 3 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, 275, 280, 423, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị Đào.

1. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Hòa Tú 2, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng nay là xã Hòa Tú, thành phố Cần Thơ chứng thực số 230, quyển số 01/2011 ngày 10/10/2022 giữa bà Lương Thị Đào và bà Đỗ Bích Ngọc, ông Lương Quốc Tuấn đối với diện tích đất 1.879,2m^2, thửa số 458 (01 phần thửa 191), địa chỉ đất ấp Hữu Cận, xã Hòa Tú 2, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng nay là ấp Hữu Cận, xã Hòa Tú, thành phố Cần Thơ.

2. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Hòa Tú 2, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng nay là xã Hòa Tú, thành phố Cần Thơ chứng thực số 231, quyển số 01/2011 ngày 10/10/2022 giữa bà Lương Thị Đào và bà Đỗ Bích Ngọc, ông Lương Quốc Tuấn đối với diện tích đất 305,6m^2, thửa số

455 (01 phần thửa 369), địa chỉ đất ấp Hữu Cận, xã Hòa Tú 2, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng nay là ấp Hữu Cận, xã Hòa Tú, thành phố Cần Thơ.

3. Buộc bị đơn bà Đỗ Bích Ngọc và ông Lương Quốc Tuấn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn bà Lương Thị Đào 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 317000, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS00892 ngày 30/11/2017 do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Lương Thị Đào tại thửa đất số 369, tờ bản đồ số 4, địa chỉ đất ấp Hữu Cận, xã Hòa Tú 2, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng nay là ấp Hữu Cận, xã Hòa Tú, thành phố Cần Thơ.

4. Buộc bị đơn bà Đỗ Bích Ngọc và ông Lương Quốc Tuấn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn bà Lương Thị Đào 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 886003, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 11.H ngày 18/12/2007 do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Lương Thị Đào tại thửa đất số 191, tờ bản đồ số 4, địa chỉ đất ấp Hữu Cận, xã Hòa Tú 2, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng nay là ấp Hữu Cận, xã Hòa Tú, thành phố Cần Thơ.

5. Khi bản án có hiệu lực pháp luật hoặc bà Lương Thị Đào có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Đỗ Bích Ngọc và ông Lương Quốc Tuấn không hoàn trả cho bà Lương Thị Đào bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì bà Lương Thị Đào có quyền liên hệ đến Cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

6. Ổn định cho nguyên đơn bà Lương Thị Đào được quyền sở hữu các tài sản trên thửa đất số 455 (01 phần thửa 369), thửa số 458 (01 phần thửa 191), địa chỉ đất ấp Hữu Cận, xã Hòa Tú 2, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng nay là ấp Hữu Cận, xã Hòa Tú, thành phố Cần Thơ, các tài sản do ông Lương Quốc Tuấn và bà Đỗ Bích Ngọc xây dựng gồm: Một căn nhà diện tích 24,22m^2, kết cấu khung cột sắt, nền xi măng, vách tol, vì kèo + sà gồ sắt, mái tol, xây dựng vào năm 2022; 09 cây cột khung bê tông cốt thép, kích thước 20 x 20, cao 2,4m, 02 cây trụ khung sắt chưa đổ bê tông cốt thép; 49 cây trụ khung bê tông cốt thép, kích thước 20x20, cao 2,4m; 01 cây cột đèn khung bê tông cốt thép 04m + sắt 02m, xây dựng năm 2022.

7. Buộc bị đơn bà Đỗ Bích Ngọc và ông Lương Quốc Tuấn có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại cho bà Lương Thị Đào với số tiền chênh lệch giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 614.336.000 đồng. Buộc nguyên đơn bà Lương Thị Đào có trách nhiệm trả cho bị đơn bà Đỗ Bích Ngọc và ông Lương Quốc Tuấn số tiền đã nhận khi chuyển nhượng đất là 685.000.000 đồng. Buộc nguyên đơn bà Lương Thị Đào hoàn trả giá trị tài sản trên đất cho bị đơn bà Đỗ Bích Ngọc và ông Lương Quốc Tuấn với số tiền là 25.233.416 đồng. Khấu trừ số tiền các bên giao nhận thì bà Lương Thị Đào có trách nhiệm thanh toán cho ông Lương Quốc Tuấn và bà Đỗ Bích Ngọc số tiền 95.897.416 đồng (Chín mươi lăm triệu, tám trăm chín mươi bảy nghìn, bốn trăm mười sáu đồng).

8. 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

9. Về chi phí tố tụng: Bị đơn bà Đỗ Bích Ngọc và ông Lương Quốc Tuấn phải liên đới chịu số tiền là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng) để hoàn trả lại cho nguyên đơn Lương Thị Đào, nộp Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 – Cần Thơ.

10. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Lương Thị Đào được miễn án phí. Bị đơn bà Đỗ Bích Ngọc và ông Lương Quốc Tuấn phải liên đới nộp tiền án phí dân sự là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nộp tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 – Cần Thơ.

11. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên toà thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

12. Về việc thi hành án: Trong 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 yêu cầu thi hành án, thoả thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận*:**
- VKSND khu vực 8 - CT;
- Các đương sự;
- TAND TP. Cần Thơ;
- Phòng T.H.A dân sự khu vực 8 - CT,
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà

Trần Thị Mến