

Bản án số: 92/2025/DS-ST

Ngày: 26/9/2025

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 KHU VỰC 13 – CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Nhung

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Minh Quang.

2. Ông Dương Thanh Huỳnh.

Thư ký phiên tòa: Bà Võ Như Ý – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 13 – Cần Thơ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 13 – Cần Thơ tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Huỳnh Anh- Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 9 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 13 – Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 01/2025/TLST- DS ngày 02 tháng 01 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 151/2025/QĐXX-ST ngày 08 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T; sinh năm: 1966 (Có mặt)

Địa chỉ: Khu vực X, phường N, thành phố N, tỉnh Hậu Giang (Nay là Khu vực X, phường N, thành phố Cần Thơ)

- *Bị đơn:* Ông Huỳnh Trung T2; sinh năm: 1966 (Có mặt)

Địa chỉ: Khu vực A, phường N, thành phố N, tỉnh Hậu Giang (Nay là Khu vực A, phường N, thành phố Cần Thơ)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Phạm Thị H; sinh năm: 1966 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã D, thành phố N, tỉnh Hậu Giang (Nay là ấp M, phường D, thành phố Cần Thơ)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Nguyên đơn và bị đơn là thầy trò, vào năm 2013, ông T2 có ngỏ lời là sẽ phân lô thửa đất để bán vì đất này sau khi làm lộ 927C sẽ ra mặt tiền. Sau khi được ông T2 dẫn đi coi đất thì nguyên đơn đồng ý mua. Vào ngày 28/6/2013, hai bên làm hợp đồng mua bán đất và tiến hành việc mua bán đất. Theo hợp đồng thì ông T2 sẽ bán cho ông T phần đất có tổng diện tích là 344m² tại Khu vực A, phường N với chiều ngang 17m, trong đó gồm 2 phần đất liền nhau: phần thứ nhất là ngang 5m x dài 40m là 200m² và phần thứ hai là ngang 12m x dài 12m là 144m². Giá bán tổng cộng là 128.000.000 đồng. Trong phần cam kết hợp đồng có ghi rõ: Bên nào thực hiện không đúng hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại bằng gấp đôi giá trị mua bán của hợp đồng. Nguyên nhân ông T2 không giao trả đất cho bị đơn thì bị đơn không rõ, nguyên đơn nhiều lần buộc ông T2 giao đất nhưng ông T2 cứ hẹn lần hẹn lượt vẫn không giao đất. Nhiều lần ông T2 bàn với nguyên đơn là không giao thửa này mà sẽ giao một thửa khác có giá trị tương đương. Có một lần ông T2 dắt nguyên đơn đi xem một thửa đất ruộng khác tại kinh Năm Trăm - khu vực 5, phường N. Nhưng sau đó nguyên đơn đi hỏi thăm thì đất này không phải của ông T2. Đến đầu năm 2023 nguyên đơn có đòi ráo riết bị đơn ông Huỳnh Trung T2 trả lại cho nguyên đơn nhỏ giọt trọn năm 2023 đã trả đủ 128.000.000 đồng và hứa bồi thường hợp đồng. Lúc này ông T2 có bảo nguyên đơn xé bỏ hợp đồng mua bán đất. Khi nguyên đơn đòi tiền bồi thường hợp đồng thì ông T2 lại bắt đầu hẹn. Nay nguyên đơn khởi kiện buộc bị đơn trả cho nguyên đơn tổng số tiền bồi thường là 256.000.000 đồng.

Bị đơn ông Huỳnh Trung T2 trình bày: Giữa bị đơn và nguyên đơn là bạn bè nên năm 2013 tôi có giới thiệu để rủ ông T2 tiếp xúc mua phân lô bán để bán vì khi mở lộ 927C thì phần đất này sẽ ra mặt tiền. Đồng thời cũng tại thời điểm đó hai bên có làm một Hợp đồng mua bán giấy tay với nhau không có chính quyền địa phương ký với giá là 128.000.000 đồng. Nguyên đơn ông T đã đưa đủ số tiền trên thực tế thì bị đơn chưa giao đất, tuy nhiên phần diện tích trên không đủ để tách thửa nên đầu năm 2023 ông T đã chọn phương án là nhận lại tiền không thực hiện việc mua bán nữa nên bị

đơn trả lại tiền cho Tiếp số tiền mà ông T đã đưa là 128.000.000 đồng. Bị đơn cho rằng giữa hai bên có lập biên bản thoả thuận về việc ông T2 đưa tiền và kết thúc hợp đồng nhưng do ông T giữ. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý, lý do nguyên đơn và bị đơn đã kết thúc hợp đồng vào thời điểm ông T nhận đủ số tiền 128.000.000 đồng.

Về trình tự thủ tục: Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký là đúng quy định của pháp luật; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo trình tự thủ tục quy định. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129, 500, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, 188 Luật đất đai 2013; Nghị quyết 326/2006/UBTVQH14 ngày 30/12/2006 quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí thẩm định, định giá: Đương sự phải nộp theo quy định.

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 luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 13 – Cần Thơ theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự;

[2]. Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định pháp luật.

[3]. Về nội dung vụ án:

[3.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhận thấy: Vào năm 2013, ông Huỳnh Trung T2 và ông Nguyễn Văn T có thoả thuận mua bán đất với nhau; phần đất có tổng diện tích là 344m² tại Khu vực A, phường N với chiều ngang 17 m, trong đó gồm 2 phần đất liền nhau:

1) Ngang 5m x dài 40m = 200m²

2) Ngang 12m x dài 12m = 144m²

Giá bán tổng cộng là : 128.000.000đồng (Một trăm hai mươi tám triệu đồng).

Ông T đã giao đủ tiền cho ông T2 nhưng chưa nhận đất. Hai bên có làm hợp đồng, không có công chứng, chứng thực; trong phần cam kết của hợp đồng có ghi rõ: Bên nào không thực hiện đúng hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại bằng gấp đôi giá trị mua bán của hợp đồng (Tức là:128.000.000 đồng nhân đôi thành 256.000.000 đồng). Trong thời gian từ năm 2013 đến năm 2023 nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bị đơn giao đất nhưng bị đơn không giao; đến năm 2023 bị đơn đã trả nguyên đơn 128.000.000 đồng còn về phần bồi thường hợp đồng nguyên đơn nhiều lần hỏi buộc bị đơn thực hiện bồi thường thì bị đơn không ý bồi thường như thỏa thuận ban đầu nữa.

Xét về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/6/2013 không đúng quy định; hợp đồng mua bán không thể hiện số thửa đất, vị trí đất không được công chứng, chứng thực theo quy định Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 “1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan. 2. Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan”. Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 thì Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này.

[3.2].Theo lời khai của nguyên đơn vào năm 2023 bị đơn đã trả cho nguyên đơn 128.000.000 đồng nhưng bị đơn không chịu trả tiền phạt số tiền 256.000.000 đồng bị đơn đã vi phạm cam kết của hợp đồng. Lời khai của nguyên đơn không phù hợp bởi lẽ khi nhận lại số tiền gốc 128.000.000 đồng thì nguyên đơn phải yêu cầu bị đơn trả tiền phạt, nếu bị đơn không đồng ý nguyên đơn không nhận 128.000.000 đồng và khởi kiện ngay để bảo vệ quyền và lợi ích của mình; nhưng nguyên đơn đã nhận 128.000.000 đồng tại thời điểm nguyên đơn nhận lại tiền gốc nguyên đơn không khiếu nại hay khởi kiện thì chấm dứt quyền và nghĩa vụ đối với việc mua bán đất và bồi thường nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận. Do đó

yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4]. Về đề nghị của Kiểm sát viên:

Ý kiến phân tích và đề nghị của Kiểm sát viên có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật do đó Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật

[7]. Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 93, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Điều 129, 500, 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 167, 188 Luật đất đai 2013;

Điều 26 Nghị quyết 326/2016 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T khởi kiện buộc bị đơn trả cho nguyên đơn tổng số tiền bồi thường là 256.000.000 đồng (hai trăm năm mươi sáu triệu đồng)

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí là 12.800.000 đồng (Mười hai triệu tám trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 6.400.000 (Sáu triệu bốn trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0005968 ngày 31/12/2024 thành án phí. Ông Nguyễn Văn T phải nộp thêm số tiền là 6.400.000 đồng (Sáu triệu bốn trăm nghìn đồng) tại Phòng Thi hành án Khu vực 13 – Cần Thơ.

4. Về chi phí tố tụng gồm: Chi phí đo đạc, thẩm định, lược đồ và chứng thư định giá tổng số tiền là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T phải chịu số tiền chi phí tố tụng là 10.000.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng 10.000.000 đồng. Nguyên đơn đã thực hiện xong không phải nộp thêm.

5. Nguyên đơn, bị đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trong trường hợp Bản án 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:**

- Tòa án nhân dân TP. Cần Thơ;
- Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 13 – Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 13 – Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Thị Nhung