

Bản án số: 23/2025/DS-ST.

Ngày: 30/7/2025.

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 X - CẦN THƠ

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Võ Hồng T**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Võ Hoàng V**

2. Bà **Nguyễn Thị Hoàng O**

Thư ký phiên tòa: Bà **Võ An T**, là thư ký Tòa án nhân dân Khu vực X - Cần Thơ.

Trong ngày 30 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực X - Cần Thơ, xét xử công khai vụ án thụ lý số: 881/2024/TLST-DS ngày 26/12/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 72/2025/QĐST-DS ngày 15/7/2025, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn: Ông **Võ Thanh C**, sinh năm: 1986. (có mặt)

Địa chỉ: 6/1 K VX Sông H, P.Cái K, Quận Ninh K, TP Cần Thơ.

Địa Chỉ Nay là 6/1 K VX Sông H, phường Cái K, TP Cần Thơ.

*Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn P**, Sinh năm: 1965 (có Đơn xin xử vắng mặt)

Địa chỉ: số 70, đường X, K VX, P.An K, Q.Ninh K, TP. Cần Thơ.

Địa Chỉ Nay là số 70, đường X, K VX, phường Tân A, TP. Cần Thơ.

Địa Chỉ liên hệ: nay đang ở tại tổ X, Khu vực Bình A, phường Long H, quận Bình T, TP. Cần Thơ.

Nay là tổ X, Khu vực Bình A, phường Long T, TP. Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện và Bản tự khai nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2020 ông Võ Thanh C có mua đất của Ông Nguyễn Văn P tại địa chỉ: Ngay chân cầu Ông Đ, đường Nguyễn Thị T, KV Bình A, phường Long H, Quận Bình T, TP. Cần Thơ với giá 240.000.000đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng) đã đưa trước cho ông Nguyễn Văn P là 45.000.000đồng (Bốn mươi lăm triệu đồng) (Đất không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Phần

tiền còn lại, ông Nguyễn Văn P đồng ý cho ông C trả dần mỗi tháng là 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng), giao cho cháu ông là Trần Khánh H đi lấy tiền hàng tháng. Thời điểm đó, ông C làm công cho ông P. Một thời gian sau, ông P vỡ nợ và bỏ đi đâu một thời gian khỏi địa phương ông C không rõ. Khi năm 2021 ông P quay lại lúc này ông C đang thuê nhà trọ của ông Chính V (là phó Khu vực Bình A), ông P và cháu ông P mới đến làm thỏa thuận mới là Tờ bán đất mé sông ngày 05/3/2021. Thế nhưng sau đó, cháu ông P là Trần Khánh H không đến lấy tiền hàng tháng, số điện thoại ông C không thay đổi, ông C có đi tìm Trần Khánh H (cháu ông P) mà không gặp, ông cũng đi tìm người bán đất là ông Nguyễn Văn P cũng không gặp. Tại thời điểm đó ông C có đến khu đất và cất nhà thì chính quyền không cho cất, do đất nằm trong hành lang sông. Tiếp đến, ông C có đi nơi khác sinh sống, thời gian sau ông C quay về khu đất thì phát hiện ông Nguyễn Văn P có cất nhà trên thửa đất mà ông đã bán cho ông C. Thấy vậy ông đến gặp Ông P để yêu cầu trả lại tiền đặt cọc là 45.000.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu đồng) cho ông C, nhưng ông P không trả mà còn thách thức ông đi thưa Công An. Ông C làm đơn ra cơ quan chính quyền vào ngày 29/5/2024 nhưng hòa giải không thành.

Nay, ông Võ Thanh C khởi kiện ông Nguyễn Văn P yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây: Yêu cầu ông Nguyễn Văn P trả lại tiền đặt cọc cho ông là 45.000.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu đồng).

*** Bị đơn** trình bày: Ông Nguyễn Thanh P xác nhận có bán chuyển nhượng cho ông C thửa đất giấy tay không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thật. Vị trí đất cặp dưới mé sông, tay trái giáp với tiệm tạp hóa chú Ú, tay phải giáp bờ rạch cầu ông Đ. Diện tích ngàn 16m và chiều dài từ mặt lộ kéo ra phía bờ sông với giá 240.000.000đồng. Đưa trước 45.000.000đồng. Còn lại mỗi tháng góp 10 triệu đến hết 240.000.000 đồng, khi đó sẽ làm Giấy giao đất 2 bên. Ngược lại nếu bên nào sai thì sẽ mất cọc và ngược lại sẽ mất gấp đôi tiền cọc. Cho đến 5/3/2021, ông Võ Thanh C có đến gặp nói dịch Covid làm ăn khó khăn, không có tiền đóng nên xin được tiếp tục trả góp nhưng xin giảm từ 10.000.000đồng đến xuống còn góp 4.000.000đồng. Ông P cũng đồng ý cho hoàn cảnh khó khăn của ông C tuy nhiên ông C không thực hiện đúng, không kiếm ông P để đóng tiền cho đủ để lấy đất. Vậy, chiếu theo Hợp đồng mua bán đất thì ông C phải mất cọc. Trong khi ông P đã thông cảm lần đầu, ông C nói kiếm ông P và cháu ông P tên Hùng để đóng tiền mà không được là sai, bởi nhà cửa ông P ở tại địa phương từ 2017 ổn định rõ ràng nên ông Nguyễn Văn P không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông C. Ông P cho rằng việc ông C bội ước không đóng tiền để mua miếng đất dưới mé sông đúng hẹn nên phải mất cọc tiền 45.000.000đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện do không thể tiếp tục mua bán miếng đất mé sông nữa, ông Võ Thanh C cho rằng ông P cố tình lừa dối bán đất không có giấy tờ và cố ý chiếm đoạt tiền của ông C nên ông C quyết định đi thưa ông P yêu cầu Tòa án xem xét buộc ông Nguyễn Văn P phải trả lại số tiền 45.000.000đồng cho ông C.

Bị đơn – ông Nguyễn Văn P có Đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

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 quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn, quan hệ pháp luật được xác định là: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Bị đơn – ông Nguyễn Văn P có địa chỉ tại địa bàn quận Ninh K (cũ) nay là phường Tân A, TP. Cần Thơ. Bị đơn có địa chỉ đăng ký thường trú tại địa bàn phường Ninh K – TP. Cần Thơ nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án Nhân dân Khu vực X - Cần Thơ. Tòa án nhân dân quận Ninh K nay là Tòa án Nhân dân Khu vực X - Cần Thơ thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn - ông Nguyễn Văn P có đơn xin xét xử vắng mặt do đó căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định.

[3] Về nội dung vụ án và yêu cầu của đương sự:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Võ Thanh C về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng đất với bị đơn - ông Nguyễn Văn P và có yêu cầu Tòa án xem xét cho ông được nhận lại tiền đã đưa trước cho bị đơn là 45.000.000 (bốn mươi lăm triệu) đồng.

Xét giữa ông Võ Thanh C và Nguyễn Văn P đều thừa nhận có cùng ký kết “Tờ bán đất Mé Sông” vào ngày 05/3/2021, ghi nhận việc mua bán chuyển nhượng đất với diện tích ngang giáp tiệm tạp hóa đến hết mé sông chân cầu ông Đ, chiều ra tự lán. Xét trong giao dịch mua bán đất mé sông này của hai nguyên đơn bị đơn là có ý chí, có mục đích mua bán, có việc chuyển nhượng hay bàn giao quyền sử dụng đất. Xét về hình thức, nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hiểu ở đây là Tờ Bán đất mé sông giữa ông Nguyễn Văn P và ông Võ Thanh C lập ngày 05/3/2021. Tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên tham gia có đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên. Hợp đồng nêu giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phương thức thanh toán, thời gian hoàn

thành giao dịch mua bán, trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên khi vi phạm hợp đồng. Tuy nhiên về hình thức và nội dung được lập bằng giấy tay làm tin không được công chứng, chứng thực không thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 117, 119 Bộ luật Dân sự và khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Đối tượng giao dịch của hợp đồng là đất tọa lạc dưới mé sông thuộc khu vực Bình A, phường Long H (cũ) nay là phường Long T, TP. Cần Thơ; cả hai nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận đất mé sông này thuộc **đất nằm trong hành lang sông** và không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thật. Điều này thể hiện tại lời khai của ông C **xác định thời điểm giao tiền 45.000.000 đồng xong, ông C có đến khu đất mé sông và cất nhà thì chính quyền không cho cất, do đất nằm trong hành lang sông**. Xét việc cả nguyên đơn, bị đơn xác nhận đất mua bán chuyển nhượng vị trí mé sông - **đất nằm trong hành lang sông** nên thuộc trường hợp không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ để xác định có quyền sử dụng đất hợp pháp theo khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013, cũng dẫn đến việc không thể công chứng hoặc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng đất được nên Tờ mua bán đất mé sông được lập bằng giấy tay giữa ông Nguyễn Văn P và ông Võ Thanh C có ghi nhận giá cả chuyển nhận đất là 240.000.000 đồng, ông C đã trả đưa trước được 45.000.000 đồng cho ông P và hàng tháng trả 4.000.000 đồng cho đến khi đủ 240.000.000 đồng sẽ được nhận đất để quản lý, sử dụng là vô hiệu do có đối tượng là đất mé sông **nằm trong hành lang sông** không thể thực hiện chuyển giao được và nội dung của Tờ hợp đồng mua đất mé sông đã vi phạm điều cấm của Luật đất đai 2013 được quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015 nên căn vô hiệu theo Điều 122 Bộ luật Dân sự 2015. Do việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tức Tờ mua bán Đất mé sông như đã phân tích ở trên do vô hiệu xét do lỗi của cả hai bên nguyên đơn và bị đơn, các bên có lỗi ngang nhau. Vì vậy, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 *“Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó. Bên có lỗi gây ra thiệt hại thì phải bồi thường”*, do đó ông Nguyễn Văn P phải trả lại cho ông Võ Thanh C số tiền 45.000.000 đồng mà ông P đã nhận của ông Võ Thanh C đưa trước đó.

Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thanh C có cơ sở nghĩ nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Võ Thanh C. Đối với lời trình bày của ông Nguyễn Văn P là chưa thuyết phục được Hội đồng xét xử

và trái theo quy định của pháp luật nên không xem xét.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

+ Bị đơn ông Nguyễn Văn P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.250.000 đồng trên số tiền 45.000.000 đồng phải trả cho ông Võ Thanh C.

+ Nguyên đơn ông Võ Thanh C được nhận lại 1.125.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001871 ngày 06/9/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh K, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 1 - Cần Thơ).

[5] Về quyền kháng cáo: Theo quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 6, Điều 24, khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;
- Điều 117, 119, Điều 122, Điều 131, Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Võ Thanh C.

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất – tức Tờ Bán Đất Mè Sông vào ngày 05/3/2021 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn P với ông Võ Thanh C là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn P phải trả lại cho ông Võ Thanh C số tiền 45.000.000 (bốn mươi lăm triệu) đồng.

Kể từ ngày ông Võ Thanh C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Văn P chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông Nguyễn Văn P còn phải chịu lãi suất phát sinh đối với nghĩa vụ chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, tương ứng với số tiền trậm trả.

- Về Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

+ Bị đơn ông Nguyễn Văn P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 2.250.000 đồng.

+ Nguyên đơn ông Võ Thanh C được nhận lại 1.125.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001871 ngày 06/9/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh K, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực X - Cần Thơ).

- Về quyền kháng cáo: Đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ Tọa Phiên Tòa

Nơi nhận:

- TAND TP. Cần Thơ
- VKSND K VX - Cần Thơ
- Phòng THADS K VX - Cần Thơ
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ.

VÕ HỒNG T