

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN NINH KIỀU
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

Bản án số: 120/2025/DS-ST

Ngày: 30/5/2025

V/v: “*Tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NINH KIỀU, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Yến Nhi

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Hồ Thị Kim Luyến
- Bà Nguyễn Thị Mai Hồng

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Phan Thị Ngọc Diệp – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ: Bà Lê Hoàng Dung – Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 812/2024/TLST-DS ngày 11 tháng 12 năm 2024 về “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 364/2025/QĐXX-ST ngày 25 tháng 4 năm 2025 và quyết định hoãn phiên tòa số: 364 ngày 13/5/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **1. Ông Lê Thành Đ** sinh năm: 1978 - có mặt

2. Bà Nguyễn Song Nữ S năm: 1977- có mặt

Cùng địa chỉ: Số C P, P. T, Q. N, TP ..

- Bị đơn: **Ông Lê Quang T** sinh năm: 1977 - vắng mặt

Địa chỉ: C P, P. T, Q. N, TP ..

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Văn phòng C** (xin giải quyết vắng mặt)
Địa chỉ: C N, P. A, Q. N, TP ..

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn ông Lê Thành Đ, bà Nguyễn Song N trình bày:** Vợ chồng ông bà là người có quyền sử dụng đối với phần đất tại thửa đất số: 22, tờ bản đồ: 07, diện tích: 1429.2 m², đất tọa lạc tại: Khu vực Bình Yên B, P. L, Q. B, TP . theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 537088, số vào sổ cấp GCN: CH04711 do Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 28/10/2011.

Năm 2015, vợ chồng ông bà và ông Lê Quang T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại hợp đồng chưa được thực hiện, ông T chưa thanh toán bất kỳ khoản tiền nào, ông bà chưa bàn giao đất, đồng thời bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện tại cũng do ông bà đang giữ.

Mặc dù, ông bà cũng nhiều lần liên hệ phía ông T đề nghị cùng đến Văn phòng công chứng để hủy bỏ hợp đồng đã ký kết nhưng không được. Sự việc tiếp tục kéo dài làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà. Do đó, ông bà khởi kiện đến Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều để yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 267, quyền số 02/2015/CC-SCC/HĐGD ngày 11/5/2015 được Công chứng tại Văn phòng Công chứng 24h thành phố C đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 07, diện tích 1429.2m², tọa lạc tại: KV. Bình Yên B, P. L, Q. B, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 537088, sổ vào sổ cấp GCN: CH04711 do Ủy ban nhân dân quận B, TP . cấp ngày 28/10/2011 cho bà Nguyễn Song N đứng tên sử dụng.

*** Đại diện Văn phòng C trình bày:** Văn phòng nhận được thông báo của Tòa án nhưng Văn phòng bận giải quyết công việc của đơn vị nên xin vắng mặt, không tham gia phiên làm việc về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho đến phiên xét xử của Tòa án. Đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, thông báo hợp lệ đối với bị đơn ông Lê Quang T để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 27/02/2025 và ngày 25/4/2025 nhưng ông T đều vắng mặt không lý do.

Mặt khác, nguyên đơn có yêu cầu không qua thủ tục hòa giải, đề nghị đưa vụ án ra xét xử nên Tòa án không tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải được theo quy định tại Điều 207 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Do đó, Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa,

- Ông Đ, bà N trình bày: Ông bà vẫn giữ ý kiến và yêu cầu khởi kiện như nội dung đơn khởi kiện. Cụ thể, ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 267, quyền số 02/2015/CC-SCC/HĐGD ngày 11/5/2015 được Công chứng tại Văn phòng Công chứng 24h thành phố C đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 07, diện tích 1429.2m², tọa lạc tại: KV. Bình Yên B, P. L, Q. B, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 537088, sổ vào sổ cấp GCN: CH04711 do Ủy ban nhân dân quận B, TP . cấp ngày 28/10/2011 cho bà Nguyễn Song N đứng tên sử dụng. Do ông T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng đất theo hợp đồng nêu trên. Từ lúc ký hợp đồng đến nay,

bà đã nhiều lần trao đổi nói chuyện nhắc ông T trả tiền nhưng ông T chưa trả tiền cho bà. Bà đã đề nghị hai bên ra Văn phòng công chứng 24H ký hủy bỏ hợp đồng nhưng ông T nói để sắp xếp thời gian rảnh ra ký hủy bỏ hợp đồng nhưng ông T không thực hiện. Từ khi bà được cấp giấy chứng nhận đến nay, phần đất tại thửa đất số 22 vẫn do bà và ông Đ quản lý, sử dụng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn do bà đứng tên và bản chính Giấy đất ông bà vẫn đang giữ.

Bị đơn và người liên quan vắng mặt không có kiến gì thêm.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều phát biểu quan điểm:**

- *Về tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Thư ký đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn tuân thủ theo Giấy triệu tập của Tòa án. Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa ngày 13/5/2025 và ngày 30/5/2025 nhưng vắng mặt, không rõ lý do. Riêng văn phòng công chứng 24H xin giải quyết vắng mặt nên đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt các đương sự theo quy định Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 267, quyền số 02/2015/CC-SCC/HĐGD ngày 11/5/2015 được Công chứng tại Văn phòng Công chứng 24h thành phố C đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 07, diện tích 1429.2m², tọa lạc tại: KV. Bình Yên B, P. L, Q. B, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 537088, sổ vào sổ cấp GCN: CH04711 do Ủy ban nhân dân quận B, TP . cấp ngày 28/10/2011 cho bà Nguyễn Song N đứng tên sử dụng.

Về án phí và chi phí thẩm định: bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các 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 quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Ông Lê Thành Đ, bà Nguyễn Song N và ông Lê Quang T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Đ, bà N cho rằng ông T không thực hiện đúng theo thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông Đ, bà N có đơn khởi kiện. Do đó, quan hệ pháp luật được xác định là “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, bị đơn cư trú tại quận N nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- *Về tố tụng:* Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa ngày 13/5/2025 và ngày 30/5/2025 nhưng vắng mặt, không rõ lý do. Riêng Văn phòng C có

đơn xin giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người liên quan theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 11/5/2015 được công chứng tại Văn phòng C với lý do bị đơn chưa trả tiền cho nguyên đơn.

Nhận thấy, giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau ngày 11/5/2015 được công chứng tại VPCC 24H đối với thửa đất số: 22, tờ bản đồ: 07, diện tích: 1429.2 m², đất tọa lạc tại: Khu vực Bình Yên B, P. L, Q. B, TP . theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 537088, số vào sổ cấp GCN: CH04711 do Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 28/10/2011 cho bà Nguyễn Song N đứng tên sử dụng. Theo đó, nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn thửa đất nêu trên. Giá chuyển nhượng: 750.000.000 đồng. Phương thức thanh toán: tiền mặt. Việc giao nhận tiền do hai bên tự thực hiện.

Tuy nhiên, từ khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay bị đơn chưa thanh toán tiền cho nguyên đơn. Hiện nay, bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nguyên đơn giữ và phần đất vẫn do nguyên đơn quản lý, sử dụng chưa bàn giao cho bị đơn. Cụ thể: Theo biên bản thẩm định ngày 28/3/2025 của Tòa án thể hiện: Nguyên đơn đang quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên từ khi đứng tên quyền sử dụng đất (ngày 28/10/2011) cho đến nay.

Đồng thời, theo Công văn số 225 ngày 05/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B thể hiện: Chủ sử dụng đất hiện tại là bà Nguyễn Song N, chưa đăng ký biến động về chủ sử dụng đất, chưa đăng ký giao dịch đảm bảo đối với quyền sử dụng đất nêu trên.

Phía bị đơn Tòa án đã triệu tập hợp lệ tham gia hòa giải và các phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do. Nên Tòa án không có ý kiến của bị đơn cũng như không nhận được chứng cứ của bị đơn cung cấp. Do đó, Tòa án căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ giải quyết theo quy định pháp luật.

Từ những tình tiết và chứng cứ nêu trên, cho thấy bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn chưa bàn giao đất và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bị đơn. Đồng thời, hiện nay nguyên đơn vẫn đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 423 BLDS năm 2015.

Do đó, quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên có cơ sở chấp nhận.

[3] Về chi phí thẩm định: Bị đơn phải chịu 5.000.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí thẩm định, đã chi xong. Bị đơn có trách nhiệm trả nguyên đơn số tiền này.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bị đơn ông Lê Quang T phải chịu 300.000 đồng.
+ Ông Lê Thành Đ, bà Nguyễn Song N được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000765 ngày 08/11/2024 tại Chi Cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1] Căn cứ vào: - Khoản 3 Điều 26, Điểm b khoản 1 Điều 35, Điều 92, Điều 147, 207, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Khoản 1 Điều 423, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015.
- 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, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2] Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thành Đ, bà Nguyễn Song N.

Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 267, quyền số 02/2015/CC-SCC/HĐGD ngày 11/5/2015 được Công chứng tại Văn phòng Công chứng 24h thành phố C đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 07, diện tích 1429.2m², tọa lạc tại: KV. Bình Yên B, P. L, Q. B, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 537088, số vào sổ cấp GCN: CH04711 do Ủy ban nhân dân quận B, TP . cấp ngày 28/10/2011 cho bà Nguyễn Song N đứng tên sử dụng.

3] Về chi phí thẩm định: Bị đơn phải chịu 5.000.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí thẩm định, đã chi xong. Bị đơn có trách nhiệm trả nguyên đơn số tiền này.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bị đơn ông Lê Quang T phải chịu 300.000 đồng.
+ Ông Lê Thành Đ, bà Nguyễn Song N được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000765 ngày 08/11/2024 tại Chi Cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều.

5] Về quyền kháng cáo: Đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (*Đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết*) để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết 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:**

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân Tp . Cần Thơ;
- Viện kiểm sát nhân dân Q.Ninh Kiều;
- Chi cục Thi hành án dân sự Q . Ninh Kiều;
- Chi nhánh VPĐKĐĐ quận Bình Thủy;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Phạm Thị Yến Nhi