

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ CẦN THƠ **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 07/2025/DS-ST

Ngày: 15.5.2025

V/v: “*Tranh chấp yêu cầu công nhận
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Phương Thanh

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Hồng

Bà Nguyễn Thị Mai Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Khương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Bùi Trung Nam – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 15 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số: 111/2024/TLST-DS ngày 30 tháng 12 năm 2024 về việc “*Tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 12/2025/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Dương Toàn H**, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Số G, khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ (*vắng mặt*).

Đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: Ông **Trương Xuân V**, sinh năm 2002.

Địa chỉ thường trú: Số C, đường P, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Số G, đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ - Giấy ủy quyền lập ngày 17/4/2025 (*có mặt*).

- Bị đơn: Ông **Lê Quốc K**, sinh năm 1989. Cư trú tại Hoa Kỳ: Số C Grass Vally CT S, USA (*vắng mặt*).

Đại diện hợp pháp cho bị đơn: Bà **Lý Thị B**, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Khu V L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. Hợp đồng ủy quyền được T tại S chứng nhận ngày 21/3/2024 và công chứng tại Văn phòng C ngày 01/4/2024 (*có mặt*).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt. Địa chỉ: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ (có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện và trong quá trình làm việc tại Tòa án, nguyên đơn ông H trình bày và yêu cầu khởi kiện như sau:

Vào ngày 29/10/2019 giữa ông và ông Lê Quốc K có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1833, tờ bản đồ số 4, diện tích 119m², loại đất ở tại đô thị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP206999, sổ vào sổ cấp GCN CH05598 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 27/11/2018. Diện tích đất trên toạ lạc tại khu vực Q, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. Hợp đồng chuyển nhượng trên được công chứng tại Văn phòng C1, quyền số: 02/2019/TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó, ông đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền đầy đủ cho ông K. Đồng thời, ông cũng đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với cơ quan thuế và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T hẹn giấy nhận kết quả ngày 14/11/2019 sẽ nhận kết quả chỉnh lý sang tên. Tuy nhiên, sau đó, ông biết được Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (B1) có đơn yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ ngăn chặn và Tòa án đã ban hành quyết định số 03/2019/QĐ-BPKCTT ngày 13/11/2019 áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất trên và không cho sang tên phần đất này cho ông. Sau đó, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ có xét xử và đã ban hành Bản án số 11/2023/KDTM-PT ngày 22/5/2023 tại phần quyết định của Bản án có nội dung *“Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2019/QĐ-BPKCTT, ngày 13/11/2019 của TAND thành phố Cần Thơ về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong toả tài sản của người có nghĩa vụ tài sản là phần đất thuộc thửa đất số 1833, diện tích 119m² của ông Lê Quốc K”* nhưng cho đến nay hồ sơ nhận chuyển nhượng của ông vẫn chưa được giải quyết. Do đó, ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông K tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/10/2019 đất đối với thửa đất số 1833, tờ bản đồ số 4, diện tích 119m², loại đất ở tại đô thị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 206999, sổ vào sổ cấp GCN CH 05598 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 27/11/28. Ông thống nhất về diện tích đất đã chuyển nhượng căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông K và hợp đồng chuyển nhượng mà hai bên đã ký nên không có yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ. Sau này việc đăng ký quyền sử dụng đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện theo quy định thì ông thống nhất với hiện trạng thực tế.

* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đại diện bị đơn ông K có ý kiến như sau:

Nguyên vào ngày 29/10/2019 ông Lê Quốc K và ông Dương Toàn H, có thỏa thuận ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 4203, quyền số 02/2019/TP/CC-SCC-HĐGD, tại thửa đất số 1833, tờ bản đồ số 04, diện tích 119m², địa chỉ đất tại khu vực Q, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP206999 sổ vào

sổ cấp GCN CH05598 do UBND quận T cấp ngày 27/11/2018 do ông Lê Quốc K đứng tên.

Trước đây do có vụ kiện nên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ cấp sơ thẩm có ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2019/QĐ-BPKCTT ngày 13/11/2019 phong tỏa tài sản là phần đất thuộc thửa số 1833, tờ bản đồ số 04 của ông Lê Quốc K. Đồng thời, Cục thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ cũng ra Quyết định số 58/QĐ-CTHADS, ngày 15/11/2019 về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản đối với người có nghĩa vụ đối với phần đất có diện tích 119m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP206999, số vào sổ cấp GCN số CH005598, thửa đất số 1833, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại khu vực Q, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. Sau đó vụ án có kháng cáo, Tòa án cấp phúc thẩm hủy án giao lại cho Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt xử sơ thẩm. Các bị đơn tiếp tục kháng cáo bản án sơ thẩm lần sau và Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm. Theo Bản án số 11/2023/KDTM-PT ngày 25/05/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ cấp phúc thẩm đã tuyên hủy Quyết định số 03/2019/QĐ-BPKCTT ngày 13/11/2019 đối với phần đất thuộc thửa số 1833, tờ bản đồ số 04. Đồng thời công nhận phần đất thuộc thửa số 1833, tờ bản đồ số 04 là tài sản riêng của ông Lý Quốc K1, ông K1 không có thể chấp vay tiền Ngân hàng. Tuy nhiên vào ngày 30/05/2023 Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt ra Quyết định số 35/QĐ-CCTHADS quyết định này gây cản trở và không đúng theo Bản án số 11/2023/KDTM-PT ngày 25/05/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ cấp phúc thẩm đã tuyên. Nay phía ông K1 có ý kiến đến Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xem xét ra Quyết định thu hồi quyết định số 35/QĐ-CCTHADS của Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt ngày 30/05/2023 về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của ông Lê Quốc K là phần đất thuộc thửa số 1833, tờ bản đồ số 04 để ông tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4203, quyền số 02/2019/TP/CC-SCC-HĐGD tại thửa đất số 1833, tờ bản đồ số 04, diện tích 119m² cho ông Dương Toàn H.

Đối với yêu cầu thực hiện hợp đồng của ông H thì ông K thống nhất do không có tranh chấp nào với ông H. Hợp đồng sau khi ký kết thì phía ông K đã bàn giao giấy tờ, tài sản cho bên ông H tiếp nhận, tự làm thủ tục theo quy định. Ông K cũng đã nhận đủ tiền chuyển nhượng (giá hợp đồng ghi 80 triệu, còn thực tế thì thời gian lâu quá không nhớ rõ). Việc ông H không làm được giấy tờ đất là do vướng thủ tục của cơ quan thi hành án chứ không phải do ông K không hợp tác với ông H. Ngoài ra, trước đây (năm 2017) giữa Ngân hàng với phía ông K đã có biên bản làm việc, giao hết tài sản thế chấp cho ngân hàng để thanh toán các khoản nợ gốc, nợ lãi... xem như giải quyết xong nợ. Đối với phần đất chuyển nhượng này không nằm trong thế chấp, Bản án phúc thẩm năm 2023 cũng đã hủy các quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời như vậy ông K không có nghĩa vụ phải giao tài sản này để thi hành án nữa, đồng ý thực hiện hợp đồng cho ông H. Ông K cũng thống nhất về diện tích đất đã chuyển nhượng căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và hợp đồng chuyển nhượng mà hai bên đã ký nên không có yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ.

Sau này việc đăng ký quyền sử dụng đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện theo quy định thì thống nhất với hiện trạng thực tế.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt có ý kiến:

Do ông K thi hành án trả nợ cho Ngân hàng B1 nhưng ông K không thực hiện nghĩa vụ nên Thi hành án đã ra quyết định kê biên, xử lý tài sản với phần đất ông K đứng tên và ông H đang tranh chấp. Sau khi biết thông tin thụ lý của Tòa án thì Thi hành án đã tạm hoãn thi hành chờ kết quả giải quyết của Tòa án.

* Tại phiên tòa hôm nay,

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến.

- Chi cục Thi hành án quận Thốt Nốt vắng mặt.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Việc thụ lý của Tòa án là đúng thẩm quyền, quá trình thu thập chứng cứ, hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử và trình tự thủ tục tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, thái độ của các đương sự tham gia phiên tòa chấp hành đúng luật định.

- Về nội dung vụ án: Qua tranh tụng tại phiên tòa cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ, thấy rằng, việc chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn thực hiện khi Bản án sơ thẩm số 04/DS-ST ngày 09/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt chưa có hiệu lực pháp luật nên căn cứ Điều 24 Nghị định 62 của Chính phủ hướng dẫn Luật Thi hành án dân sự thì tài sản này không bị kê biên thi hành án. Do đó, có căn cứ công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn theo quy định. Đối với Quyết định kê biên của cơ quan Thi hành án đề nghị Thi hành án thực hiện theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn hiện ở nước ngoài do đó, vụ án thuộc thẩm quyền thụ lý giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ theo quy định tại Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn có yêu cầu công nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên xác định tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, các đương sự thống nhất như sau: Phần đất tại thửa 1833, diện tích 119m², ông K được UBND quận T cấp giấy chứng nhận ngày 27/11/2018 và ông K đã chuyển nhượng cho ông H, hợp

đồng được ký ngày 29/10/2019, các bên đã giao nhận tiền xong, ông K đã giao đất cho ông H. Cả nguyên, bị đơn thống nhất tiếp tục việc chuyển nhượng nêu trên.

[2.2] Tuy nhiên, hiện tài sản này đang bị kê biên để đảm bảo nghĩa vụ của ông K đối với khoản nợ theo Bản án số 11/2023/KDTM-PT ngày 22/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ. Đối chiếu theo quy định tại khoản 1 Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Thi hành án dân sự, Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ sửa đổi Nghị định 62 thì kể từ thời điểm bản án có hiệu lực pháp luật thì người có nghĩa vụ thi hành án không được chuyển nhượng, tặng cho tài sản. Qua xem xét hợp đồng chuyển nhượng được ký giữa các bên ngày 29/10/2019, ngày 09/10/2019 Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt xét xử sơ thẩm, các bên có kháng cáo đến ngày 16/6/2020 mới xét xử phúc thẩm, lúc này bản án có hiệu lực pháp luật (ngày 16/6/2020). Do đó, tài sản này không bị kê biên để thi hành án, vì vậy, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H và ông K mới đúng quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 117 Bộ luật Dân sự. Đối với Quyết định số 35/QĐ-CCTHADS ngày 30/5/2023 và Thông báo số 726/TB-THADS ngày 17/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt về việc kê biên tài sản là quyền sử dụng đất thửa 1833 đã công nhận cho ông H thì đề nghị Cơ quan Thi hành án thực hiện theo quy định.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4] Về án phí dân sự: Bị đơn phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

*** Căn cứ vào:**

- Điều 26, 37, 228, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 188 Luật đất đai 2013;
 - Điều 117 Bộ luật Dân sự;
 - Khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ;
 - Điều 24 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ;
 - Nghị quyết 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;

*** Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Toàn H.

1.1. Công nhận

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Dương Toàn H và ông Lê Quốc K ngày 29/10/2019 tại Văn phòng C1 đối với phần đất tại thửa 1833, tờ bản đồ số 4, diện tích 199m², loại đất ODT theo giấy chứng nhận đã cấp cho ông K ngày 27/11/2018.

1.2. Ông H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H theo kết quả bản án.

2. Về án phí: ông K phải chịu 300.000 đồng. Ông H được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005650 ngày 15/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND TPCT;
- Cục THADS TPCT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Hà Thị Phương Thanh