TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 1 - CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 30/2025/DS-ST
Ngày: 07/8/2025
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 1 - CẦN THƠ

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông **Lai Ngọc Trí**

- *Các Hội thẩm nhân dân*: Ông **Dương Minh Dũng**

Bà **Trần Thị Dung**

- **Thư ký phiên tòa:** Bà **Huỳnh Thị Cẩm Thu**– Thư ký Toà án nhân dân khu vực 1 - Cần Thơ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Bà **Trần Kim Ngon** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 32/2025/TLST-DS ngày 09/01/2025 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 131/2025/QĐXX-ST ngày 18 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Lê Vĩnh H, sinh năm: 1987.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Bùi Thị Minh H1, sinh năm: 1990 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số F, khu vực B, phường L, thành phố C.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Dương Văn K, Văn phòng L thuộc Đoàn luật sư thành phố C.

- *Bị đơn*: Ông Huỳnh Việt C, sinh năm: 1984 (Có mặt).

ĐKTT: Số A T, phường C, thành phố C.

Địa chỉ liên lạc: Số D, đường số I, khu dân cư L, phường H, thành phố C.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Văn phòng C1 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ F, đường N, khu vực B, phường L, thành phố C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Bùi Thị Minh H1 *trình bày và yêu cầu:*

Vào ngày 01/6/2022, ông Lê Vĩnh H và ông Huỳnh Việt C ký Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền mua suất nền tái định cư tại Dự án xây dựng khu công nghiệp H (Cụm A) tại phường T, quận C, thành phố C với giá chuyển nhượng 675.000.000 đồng (sáu trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Văn bản thỏa thuận được công chứng ngày 01/6/2022 tại Văn phòng C1, số công chứng 3829, quyển số 03/2022/TP/CC-SCC/HĐGD. Tại thời điểm ký Văn bản thỏa thuận, hai bên đã giao nhận đủ tiền. Hiện nay dự án đã dừng triển khai thực hiện theo Thông báo số 363/TB-VPUB ngày 27/12/2022 của Văn phòng UBND thành phố C. Do vậy, ông Lê Vĩnh H khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền mua suất tái định cư ngày 01/6/2022 giữa ông Lê Vĩnh H và ông Huỳnh Việt C và yêu cầu ông C trả lại cho ông H số tiền 675.000.000 đồng (Sáu trăm bảy mươi lăm triệu đồng).*Bị đơn ông* Huỳnh Việt C *trình bày:* Vào ngày 01/6/2022 ông và ông Lê Vĩnh H ký văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền mua suất nền tái định cư tại Dự án xây dựng khu công nghiệp H (Cụm A) tại phường T, quận C, thành phố C với giá chuyển nhượng 675.000.000 đồng (S trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Hai bên đã thực hiện việc giao nhận tiền đầy đủ. Hiện nay dự án đã dừng triển khai thực hiện. Nay ông đồng ý trả cho ông Lê Vĩnh H số tiền chênh lệch khoảng 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), đồng thời, ông đồng ý hỗ trợ cho ông Lê Vĩnh H liên hệ với chủ đất để thương lượng giải quyết vụ án.*Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 06/8/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng* Trương Văn T *trình bày:*

Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền mua suất nền tái định cư số công chứng 3829, quyển số 03/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/6/2022 giữa bên chuyển nhượng ông Huỳnh Việt C và bên nhận chuyển nhượng ông Lê Vĩnh H đã được Công chứng viên Văn phòng C1 chứng nhận theo đúng quy định pháp luật. Đối với yêu cầu của các bên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp

luật. Đồng thời, Văn phòng C1 đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa:

** Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày ý kiến tranh luận:*

- Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền mua suất nền tái định ngày 01/6/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn, đồng thời yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng đã nhận là 675.000.000 đồng (Sáu trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

- Đề nghị Tòa án tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 16/2025/QĐ-BPKCTT ngày 24/6/2025 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ cho đến khi ông C trả xong số nợ.

** Bị đơn trình bày ý kiến tranh luận:*

Bị đơn thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố vô hiệu văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền mua suất nền tái định ngày 01/6/2022 giữa hai bên. Tuy nhiên bị đơn chỉ đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền chênh lệch khoảng 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), đồng thời, ông đồng ý hỗ trợ cho ông Lê Vĩnh H liên hệ với chủ đất để thương lượng giải quyết vụ án.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn – Luật sư* Dương Văn K *trình bày ý kiến:*

Vào ngày 01/6/2022, nguyên đơn và bị đơn đã ký Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền mua suất nền tái định cư tại Dự án xây dựng khu công nghiệp H (Cụm A) tại phường T, quận C, thành phố C với giá chuyển nhượng 675.000.000 đồng (S trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Văn bản thỏa thuận được công chứng theo đúng quy định pháp luật. Tại thời điểm giao kết, hai bên đã giao nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 675.000.000 đồng (Sáu trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Hiện nay do dự án đã dừng triển khai thực hiện theo Thông báo số 363/TB-VPUB ngày 27/12/2022 của Văn phòng UBND thành phố C nên thỏa thuận về việc chuyển nhượng giữa hai bên không thể thực hiện được, do vậy, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu thỏa thuận chuyển nhượng của hai bên là có cơ sở. Bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 675.000.000 đồng (Sáu trăm bảy mươi lăm triệu đồng) và tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 16/2025/QĐ-BPKCTT ngày 24/6/2025

của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ cho đến khi ông C trả xong số nợ.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:*

- Về tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án đã tuân theo đúng quy định pháp luật; Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình. Việc thụ lý vụ án của Tòa án là đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp. Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng các quy định từ Điều 93 đến Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về giải quyết vụ án: Từ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và qua tranh luận tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố vô hiệu Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền mua suất nền tái định cư ngày 01/6/2022 giữa bên chuyển nhượng ông Huỳnh Việt C và bên nhận chuyển nhượng ông Lê Vĩnh H được công chứng tại Văn phòng C1 theo số công chứng 3829, quyển số 03/2022/TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Buộc ông Huỳnh Việt C phải trả lại cho ông Lê Vĩnh H số tiền 675.000.000 đồng (Sáu trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

+ Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 16/2025/QĐ-BPKCTT ngày 24/6/2025 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ cho đến khi phát sinh các căn cứ chấm dứt hiệu lực của quyết định 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 được xem xét tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết*: Nguyên đơn ông Lê Vĩnh H khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền mua suất nền tái định cư ngày 01/6/2022 giữa bên chuyển nhượng ông Huỳnh Việt C và bên nhận chuyển nhượng ông Lê Vĩnh H được công chứng tại Văn phòng C1 theo số công chứng 3829, quyển số 03/2022/TP/CC-SCC/HĐGD. Đây là quan hệ pháp luật về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do tại thời điểm khởi kiện bị đơn có địa chỉ đăng ký

thường trú tại số A T, phường C, quận N, thành phố C (Nay là phường C, thành phố C) nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ) giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về thủ tục tố tụng*:

Văn phòng C1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng đương sự mặt theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ngày 01/6/2022, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng quyền mua suất nền tái định cư tại dự án xây dựng Khu công nghiệp H (Cụm A) tại phường T, quận C, thành phố C với giá chuyển nhượng 675.000.000 đồng (S trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Thỏa thuận chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng C1 theo số công chứng 3829, quyển số 03/2022/TP/CC-SCC/HĐGD.

Căn cứ Công văn số 791/UBND ngày 18/3/2025 của Ủy ban nhân dân quận C thì ngày 27/12/2022, Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố C ban hành Thông báo số 363/TB-VPUB về việc kết luận của Ủy ban nhân dân thành phố về việc thống nhất chủ trương dừng triển khai thực hiện dự án xây dựng Khu công nghiệp H (Cụm A) tại phường T, quận C, thành phố C.

Do vậy, thỏa thuận chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn có đối tượng không thực hiện được. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn thống nhất tuyên bố vô hiệu văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền mua suất nền tái định cư đã ký kết giữa hai bên. Sự thỏa thuận giữa hai bên là tự nguyện và phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Hai bên đều thống nhất thừa nhận số tiền chuyển nhượng là 675.000.000 đồng, ông Huỳnh Việt C đã nhận đủ từ ông Lê Vĩnh H nên ông C có nghĩa vụ trả lại cho ông H số tiền này. Về bồi thường thiệt hại, do các đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị của Kiểm sát viên và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là phù hợp nên chấp nhận.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

[6] *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 158, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 407, Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 13 Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Vĩnh H:

+ Tuyên bố vô hiệu Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền mua suất nền tái định cư ngày 01/6/2022, giữa bên chuyển nhượng ông Huỳnh Việt C và bên nhận chuyển nhượng ông Lê Vĩnh H được công chứng tại Văn phòng C1 theo số công chứng 3829, quyển số 03/2022/TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Buộc ông Huỳnh Việt C phải trả cho ông Lê Vĩnh H số tiền là 675.000.000 đồng (Sáu trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

+ Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 16/2025/QĐ-BPKCTT ngày 24/6/2025 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ cho đến khi phát sinh các căn cứ chấm dứt hiệu lực của quyết định theo quy định pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Việt C phải chịu 31.000.000 đồng. Ông Lê Vĩnh H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 15.80 0.000 đồng (Mười lăm triệu tám trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0000985 ngày 23/12/2024 của Chi

cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Cần Thơ).

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc hoặc bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

5. Về thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
-TAND TP.CT;
- VKSND KV1 - Cần Thơ;
- Phòng THADS KV1-Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Lai Ngọc Trí