

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HUYỆN ĐỨC CƠ Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
TỈNH GIA LAI

Bản án số: 13/2025/DS-ST

Ngày 24/6/2025

“V/v “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC CƠ, TỈNH GIA LAI

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lại Hùng Hưng;
- *Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Lê Đình Hưng;
2. Bà Phạm Thị Sâm.
- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phạm Thị Thúy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Cơ.

Trong ngày 24 tháng 6 năm 2025, tại Hội trường xét xử, Tòa án nhân dân huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 19/2025/TLST-DS ngày 14/5/2025 về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 16/2025/QĐXXST-DS ngày 03/6/2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đăng D và bà Ngô Thị T, cùng địa chỉ: Thôn I, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (Đều có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Trần Đình C và bà Phạm Thị V, cùng địa chỉ: Làng P, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (Đều có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng công chứng Trần Vinh huyện Đ, tỉnh Gia Lai; địa chỉ: Số A Q, thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Đại diện theo pháp luật là ông Trần Thân V1 - Trưởng văn phòng (có đơn vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn, ông Nguyễn Đăng D và bà Ngô Thị T thống nhất trình bày:

Ông Nguyễn Đăng D và bà Ngô Thị T là vợ chồng.

Ngày 13/12/2021, vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng thửa đất số 10A+16 tờ bản đồ số 37, diện tích 16589 m², địa chỉ tại xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 176086) của vợ chồng ông Trần Đình C, bà Phạm Thị V với giá 200.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản và được công chứng tại Văn phòng C vào ngày 13/12/2021.

Tuy nhiên, từ khi công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến nay vì lý do thửa đất nhận chuyển nhượng bị cấp trùng với thửa đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên người khác nên không thể hoàn thành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng được. Vợ chồng ông, bà cũng đã làm mất Bản chính của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Văn phòng công chứng không thể hủy bỏ Hợp đồng được.

Ông, bà yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2021 giữa vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông C, bà V. Ông, bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng.

* Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn, ông Trần Đình C trình bày:

Vợ chồng ông có thửa đất số 10A+16 tờ bản đồ số 37, diện tích 16589 m², địa chỉ tại xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, tuy nhiên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 176086 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp ngày 31/7/2013 đứng tên 01 mình ông.

Ngày 13/12/2021, vợ chồng ông chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ông Nguyễn Đăng D và bà Ngô Thị T với giá 200.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng C vào ngày 13/12/2021. Vợ chồng ông đã giao đất cho vợ chồng ông D quản lý, sử dụng từ đó đến nay, hai bên không có tranh chấp gì.

Tuy nhiên, vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông bị trùng với thửa đất khác nên ông chưa thể thực hiện thủ tục sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D và bà T được.

Ông nhất trí hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông D ký kết ngày 13/12/2021.

Giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông D sẽ thỏa thuận để ký kết lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới. Ông cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng.

* Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn, bà Phạm Thị V trình bày:

Bà là vợ của ông Trần Đình C. Thửa đất mà ông C sang nhượng cho ông D, bà T là tài sản chung của vợ chồng bà. Bà nhất trí với lời trình bày của C, đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2021 giữa vợ bà và vợ chồng ông D.

* Trong quá trình tham gia tố tụng, Văn phòng C – Đại diện là ông Trần Thân V1 không có ý kiến gì, đồng thời có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Ông Nguyễn Đăng D và bà Ngô Thị T khởi kiện ông Trần Đình C và bà Phạm Thị V yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà T và ông C, bà V ký kết và công chứng ngày 13/12/2021.

Ông D, bà T cung cấp chứng cứ là Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 10A+16 tờ bản đồ số 37, diện tích 16589 m² giữa bên chuyển nhượng ông Trần Đình C và bà Phạm Thị V và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đăng D và bà Ngô Thị T ký kết và công chứng ngày 13/12/2021 (Bản sao, bút lục số 02->04; Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 176086 (Bút lục số 05->06).

Ông D và bà T là người có quyền khởi kiện. Yêu cầu khởi kiện của ông D và bà T thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai.

[2] Về nội dung:

[2.1] Vợ chồng ông Trần Đình C, bà Phạm Thị V có thửa đất số 10A+16 tờ bản đồ số 37, diện tích 16589 m², địa chỉ tại xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 176086 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp ngày 31/7/2013).

Ngày 13/12/2021, vợ chồng ông C, bà V chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Đăng D và bà Ngô Thị T với giá 200.000.000 đồng. Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng C vào ngày 13/12/2021.

Theo ông C, bà V thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp thửa đất số 10A+16 tờ bản đồ số 37, diện tích 16589 m² cấp cho ông C bị trùng với thửa đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên người khác nên ông C, bà V chưa thể thực hiện thủ tục sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D và bà T được.

[2.2] Ông Nguyễn Đăng D, bà Ngô Thị T yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2021 và được ông Trần Đình C và bà Phạm Thị V đồng ý. Tất cả nguyên đơn và bị đơn không ai yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu.

Vì vợ chồng ông D đã làm mất Bản chính của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Văn phòng C1 thực hiện hủy bỏ Hợp đồng được. Do đó, việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà V và ông D, bà T được Văn phòng C công chứng ngày 13/12/2021 thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Đức Cơ.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Căn cứ các Điều 423, 425, 427, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự, Điều 188 của Luật đất đai

chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 10A+16 tờ bản đồ số 37, diện tích 16589 m² giữa bên chuyển nhượng ông Trần Đình C và bà Phạm Thị V và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đăng D và bà Ngô Thị T ký kết và công chứng ngày 13/12/2021.

[4] Vì các bên tự nguyện thỏa thuận và không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng nên Hội đồng xét xử không giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng.

[5] Về án phí: Ông Nguyễn Đăng D và bà Ngô Thị T tự nguyện chịu 300.000 đồng án phí dân sự đối với yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để sung ngân sách nhà nước.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 144, 147, 157, 158, 165, 166, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 117, 398, 423, 427, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự, Điều 188 của Luật đất đai; các Điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đăng D và bà Ngô Thị T.

1. Tuyên bố hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 10A+16 tờ bản đồ số 37, diện tích 16589 m², địa chỉ tại xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BP 176086): Giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Đình C và bà Phạm Thị V và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đăng D và bà Ngô Thị T ký kết và công chứng ngày 13/12/2021, số công chứng: 1231, quyển số 1/2021/TP/CC-SCC/HĐGD.

2. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Đăng D và bà Ngô Thị T chịu 300.000 đồng án phí dân sự đối với yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để sung ngân sách nhà nước, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008044 ngày 14/5/2025 của Chi cục Thi hành án huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai. Ông D, bà T đã nộp đủ án phí.

3. Các vấn đề khác:

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo trình tự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Thời hạn kháng cáo của đương sự có mặt tại phiên tòa là 15 ngày kể từ ngày tuyên án, của đương sự vắng mặt tại phiên tòa là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

**THÀNH VIÊN
HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Đình H – Phạm Thị Sâm Lại Hùng H1

Nơi nhận:

- TA tỉnh;
- VKS;
- CCTHADS;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Lại Hùng Hưng

