| TÒA ÁN NHÂN DÂN<br>KHU VỰC 8 – VĨNH LONG | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập – Tự do – Hạnh phúc |
|---|---|

Bản án số: 61/2025/DS-ST
Ngày 28/8/2025
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 8 – VĨNH LONG

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Minh Tâm

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Nguyễn Văn Tiến.

2. Bà Võ Thị Hiền.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Đoàn Ngọc Huỳnh Như – Thư ký Tòa án.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8 – Vĩnh Long***: Bà Dương Thy Trúc Phương – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2025, Tòa án nhân dân khu vực 8 – Vĩnh Long tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 02/2025/TLST- DS ngày 16 tháng 01 năm 2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2025/QĐXXST- DS ngày 09 tháng 7 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2025/QĐST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1969.

Địa chỉ: 0 ấp P, xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là ấp P, xã T, tỉnh Vĩnh Long).

- *Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn*: Ông Nguyễn Trọng Q, sinh năm 1983.

Địa chỉ: G T, khu phố A, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là G T, khu phố A, xã B, tỉnh Vĩnh Long).

- *Bị đơn:* Bà Huỳnh Thị Thu S, sinh năm 1974.

Địa chỉ: 2 ấp P, xã P huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre).

Ông Nguyễn Trọng Q có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Bà Huỳnh Thị S vắng mặt lần thứ 2 không lý do.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và đơn đề nghị xét xử vắng mặt, ông Nguyễn Trọng Q – Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:*

Ngày 30/9/2013, bà Nguyễn Thị N có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất lúa có diện tích 3.000m$^2$ thuộc một phần thửa 182, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) từ ông Trần Văn L và bà Huỳnh Thị Thu S. Thửa đất 182 có tổng diện tích là 5.485m$^2$ do ông Trần Văn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo thỏa thuận, ông L, bà S bán phần đất lúa có diện tích 3.000m$^2$ cho bà N với giá 130.000.000 đồng. Do phần đất này đang được ông L, bà S cho người khác thuê, chưa đến hạn trả nên bà N đưa trước cho ông L, bà S 50.000.000 đồng, còn lại 80.000.000 đồng thì đến ngày 09/10/2015, hợp đồng thuê đất giữa ông L, bà S với người khác hết hạn thì bà N sẽ đưa tiếp 80.000.000 đồng để ông L, bà S làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N. Thỏa thuận này được ghi nhận tại giấy sang nhượng đất lập ngày 30/9/2013, có chữ ký tên của bên bán đất là ông Trần Văn L, bà Huỳnh Thị Thu S và bên mua đất là bà Nguyễn Thị N. Ngoài ra, còn có chữ ký tên của hai người làm chứng là Trương Thị Y, Trần Văn H.

Ngày 30/9/2013, tại nhà bà S, ông L, bà N đã giao đủ cho bà S, ông L 50.000.000 đồng. Tuy nhiên do bà S còn nợ bà Y 44.000.000 đồng nên bà N đã đưa cho bà Y 44.000.000 đồng xem như tiền bà S, ông L trả nợ xong cho bà Y, còn lại 6.000.000 đồng thì bà N đưa cho bà S, ông L. Ngày 30/9/2013 có ông Trần Văn H đang ở nhà của bà S để đòi nợ bà S nên ngay sau khi nhận 6.000.000 đồng của bà N đưa thì bà S, ông L đã đưa 6.000.000 đồng cho Trần Văn H để trả nợ. Do đó, Trần Văn H có ký tên với tư cách người làm chứng.

Ban đầu, bà S kêu bà Y bán đất để trừ nợ mà bà S còn nợ bà Y nhưng bà Y không mua nên bà Y giới thiệu cho bà N mua. Chỗ cột người làm chứng tại giấy sang nhượng đất ngày 30/9/2013 đã có ông Trần Văn H ký trước nên bà Y ký vào bên dưới tên của bà N. Thực tế, bà Y chỉ ký tên với tư cách người làm chứng. Ngày 30/10/2013, bà Y đã viết tờ xác nhận về việc này gửi cho bà N giữ. Hiện bà Y đã bỏ đi khỏi địa phương và bà N không thể liên lạc với bà Y.

Năm 2015 thì bà S, ông L mãn hợp đồng thuê đất với người khác nhưng do bà S, ông L không muốn giao thửa đất này cho bà N nên đã kiếm chuyện nói mua bán với bà Y. Sau đó bà N có đi kiện bà S, ông L một lần nhưng bà S, ông L cứ đưa bà Y vào, do bà Y không về được, bà N thấy vậy nên rút đơn khởi kiện. Sau này bà N cũng gặp khó khăn về kinh tế nên đến nay mới khởi kiện lại.

Bà S và ông L đã bán thửa 182 cho người khác và sau khi bà N khởi kiện vụ án đến Tòa thì ông Trần Văn L đã chết. Do đó, bà N rút yêu cầu khởi kiện đối với

ông Trần Văn L. Bà S yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 3.000m$^2$, thuộc một phần thửa đất số 182, tờ bản đồ số 3, tổng diện tích 5.485m$^2$, tọa lạc tại xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre với hình thức giấy viết tay lập ngày 30/9/2013 giữa bà N với ông Trần Văn L và bà Huỳnh Thị Thu S. Yêu cầu bà Huỳnh Thị Thu S trả lại cho bà Nguyễn Thị N số tiền gốc là 50.000.000 đồng và bà N xin rút lại yêu cầu tính lãi suất trên số tiền gốc.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Huỳnh Thị Thu S trình bày:*

Bà thừa nhận vào ngày 30/9/2013, bà và ông Trần Văn L có bán cho bà Nguyễn Thị N phần đất có diện tích 3.000m$^2$ thuộc một phần thửa 182, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) để lấy tiền trả nợ. Bà N đưa trước 50.000.000 đồng, còn lại sẽ đưa sau khi vợ chồng bà sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N. Bà thừa nhận chữ ký tên Huỳnh Thị Thu S và Trần Văn L tại tờ giấy sang nhượng đất ngày 30/9/2013 mà bà N cung cấp là của bà và ông L.

Mặc dù giữa bà N và vợ chồng bà có thỏa thuận việc bà N đưa trước 50.000.000 đồng nhưng thực tế bà N chỉ đưa cho vợ chồng bà 6.000.000 đồng, còn lại thì bà N đưa cho bà Y để cấn trừ số nợ 44.000.000 đồng mà vợ chồng bà còn nợ bà Y.

Bà và ông L đã bán thửa đất 182 cho người khác và đã làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông L cũng đã chết cách đây vài tháng. Nay bà đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập theo hình thức "Giấy sang nhượng đất" ngày 30/9/2013 giữa bà N và vợ chồng bà nhưng bà chỉ đồng ý trả cho bà N 6.000.000 đồng vì cho rằng bà chỉ thực nhận của bà N 6.000.000 đồng, còn số tiền 44.000.000 đồng là bà N đưa cho bà Y để cấn trừ nợ cho bà.

*Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:*

- Về tố tụng: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa thấy rằng Thẩm phán đã tuân thủ và tiến hành đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng. Thành viên Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định về thủ tục bắt đầu phiên tòa, xét hỏi, tranh tụng. Nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, 71, 72 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, vụ án được đưa ra xét xử là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 122, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự;

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 30/9/2013 giữa bà Nguyễn Thị N với ông Trần Văn L và bà Huỳnh Thị Thu S. Buộc bà Huỳnh Thị Thu S trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền 50.000.000 đồng.

+ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N đối với ông Trần Văn L và đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà N đối với số tiền lãi trên số tiền 50.000.000 đồng.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự nộp theo quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và thẩm tra công khai các chứng cứ tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 30/9/2013 giữa bà Nguyễn Thị N với ông Trần Văn L và bà Huỳnh Thị Thu S, Hội đồng xét xử thấy rằng: Nguyên đơn và bị đơn bà S đều thừa nhận có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.000m$^2$ thuộc một phần thửa 182, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long). Về hình thức, hợp đồng này được lập bằng giấy tay, không thể hiện số thửa, số tờ, không có công chứng, chứng thực. Về nội dung, kết quả xác minh tại địa phương thể hiện thửa 182, tờ bản đồ số 3 hiện tại được tách thành 02 thửa: Thửa 36, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.793,6m$^2$ do ông Trần Văn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa 40, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.888,m$^2$ do ông Trần Hoàng P và bà Tống Thị V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo bà N và bà S xác định, diện tích đất 3.000m$^2$ được đề cập trong giấy sang nhượng đất ngày 30/9/2013 là phần diện tích hiện ông P và bà V đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, về hình thức, tờ hợp đồng mua bán đất ngày 30/9/2013 không tuân thủ quy định về mặt hình thức. Về nội dung, theo các bên xác định, đối tượng của hợp đồng là diện tích 3.000m$^2$ thửa đất số 182, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long), nhưng từ khi giao kết hợp đồng mua bán đất thì bà N chưa trả đủ tiền cho ông L, bà S, đồng thời ông L, bà S cũng chưa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N mà đã sang tên thửa đất này cho người khác. Như vậy, đối tượng của hợp đồng này không còn. Tại tòa, nguyên đơn bà N và bị đơn bà S đều thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 30/9/2013. Xét yêu cầu này là phù hợp với quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[2] Xét việc nguyên đơn yêu cầu bà S trả số tiền 50.000.000 đồng, thì Hội đồng xét xử thấy rằng, giấy sang nhượng đất ngày 30/9/2013 có nội dung thể hiện việc bà S, ông L bán cho bà N diện tích đất 3.000m$^2$ với giá 130.000.000 đồng, bà N đưa trước cho ông L, bà S 50.000.000 đồng, đến ngày 09/10/2015 bà N sẽ trả cho ông L, bà S số tiền 80.000.000 đồng còn lại để làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà S thừa nhận chữ ký của bà và ông L dưới mục đại diện bên A (bên bán) và đồng ý với nội dung đã thỏa thuận là bà N đưa trước

cho vợ chồng bà 50.000.000 đồng. Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/3/2015, bà S cũng thừa nhận bà có nhận trực tiếp từ bà N 6.000.000 đồng, còn lại 44.000.000 đồng thì bà N đưa cho bà Trương Thị Y để khấu trừ số nợ 44.000.000 đồng mà bà S còn nợ bà Y theo thỏa thuận của 03 bên. Như vậy, dù bà N không trực tiếp đưa số tiền 44.000.000 đồng cho bà S, ông L nhưng việc bà N đưa 44.000.000 đồng cho bà Y theo sự thỏa thuận khấu trừ nợ của vợ chồng bà S, bà Y, bà N thì cũng xem như bà N đã trả 44.000.000 đồng cho bà S, ông L. Do đó, việc bà S cho rằng chỉ nhận 6.000.000 đồng từ bà N là không có cơ sở để xem xét. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/9/2013 đã bị hủy nên việc bà N yêu cầu bà S trả 50.000.000 đồng là có cơ sở nên được chấp nhận.

[3] Nguyên đơn bà N rút lại yêu cầu khởi kiện đối với ông Trần Văn L do ông L đã chết và rút lại yêu cầu về việc tính tiền lãi là phù hợp với quy định pháp luật nên ghi nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 119, 122, 500, 501, 502, 503, 357 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 12, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 30/9/2013 giữa bà Nguyễn Thị N với ông Trần Văn L và bà Huỳnh Thị Thu S. Buộc bà Huỳnh Thị Thu S có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

[2] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N đối với ông Trần Văn L và yêu cầu tính lãi suất trên số tiền 50.000.000 đồng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

- Buộc bị đơn bà Huỳnh Thị Thu S phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là

2.500.000 (Hai triệu năm trăm nghìn) đồng.

- Hoàn trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị N số tiền tạm ứng án phí là 2.900.000 (Hai triệu chín trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0007198 ngày 26/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri (Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long).

[4] Đương sự được quyền kháng cáo Bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết tại trụ sở Uỷ ban nhân dân nơi cư trú để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm.

[5] Quyết định này 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, 7a 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:***
*- TAND tỉnh Vĩnh Long;*
*- VKSND khu vực 8 – Vĩnh Long;*
*- Cục THADS tỉnh Vĩnh Long;*
*- Các đương sự;*
*- Lưu hồ sơ.*

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Phạm Minh Tâm**