TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN PHÚ TÂN** TỈNH AN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 130/2025/DS-ST
Ngày: 29-4-2025
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 HUYỆN PHÚ TÂN, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lý Thị Rỡ

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Lương Phi Hùng

2/ Bà Nguyễn Thị Kim Chi

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Linh Thi là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân tham gia phiên tòa*:* Ông Lê Hoàng Vỉnh – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Tân xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 775/2024/TLST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2024 về tranh chấp dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2025/TLST-DS ngày 26 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn*:** Ông Trần Quốc Á, sinh năm 1982

Nơi cư trú: Tổ F, ấp T, xã T, huyện P, tỉnh An Giang

Bị đơn: Ông Dương Thanh L, sinh năm 1966

Nơi cư trú: Tổ I, ấp M, xã T, huyện P, tỉnh An Giang

Hiện đang tạm trú tại nhà trọ Nguyễn Viết T, Ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Quốc Á trình bày:

Ông Trần Quốc Á với ông Dương Thanh L quen biết nhau do đi làm chung, ông L kêu bán đất cho ông Á. Lúc này ông Á chưa nhìn thấy giấy tờ đất của ông L, chỉ nghe L nói giấy do ông M (không biết rõ họ tên) là em ruột của ông L đứng tên, chưa tách bộ sang tên cho ông L.

Qua tìm hiểu ông M cho biết nguồn gốc đất là của cha mẹ, sau khi cha mẹ ông L chết thì anh em đã phân chia đất rõ ràng, không ai tranh chấp; phần ông L được 2 nền nhưng đã bán hết một nền, nền còn lại ông L kêu bán cho ông Á để sửa nhà.

Ngày 22/11/2022, ông Á cùng ông L thực hiện ký Tờ mua bán đất nền nhà nội dung là ông L bán cho ông Á đất nền nhà có diện tích chiều ngang 4m x chiều dài 25m =100m^2, với giá trị là 200.000.000 đồng (2.000.000 đồng/m^2), tọa lạc tại xã T, huyện P, tỉnh An Giang. Cùng ngày ông Á giao cho ông L số tiền là 70.000.000 đồng, trong vòng 10 tháng kể từ ngày ký tờ mua bán đất nền nhà, nếu ông L có tiền chuộc lại thì ông L hoàn tiền lại cho ông Á và việc mua bán đất nền nhà chấm dứt, còn nếu ông L không có tiền chuộc lại thì ông Á tiếp tục đưa số tiền còn lại cho ông L để tiếp tục thực hiện việc mua bán đất nền nhà.

Tờ mua bán đất nền nhà đề ngày 22/11/2022 là do ông Nguyễn Văn M – Phó Trưởng ấp M, xã T viết dùm, sau đó ông Á với ông L cùng ký tên và ghi họ tên. Việc lập tờ mua bán và giao nhận tiền được thực hiện tại nhà ông Á. Ông Á đưa tiền trực tiếp cho ông L có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn M.

Ngày 10/11/2022 âl, ông L đến nhà ông Á để tiếp tục nhận của ông Á số tiền 30.000.000 đồng và ông L viết biên nhận. Biên nhận đề ngày 10-11âm lịch là do ông L tự viết và tự ký tên. Ông Á giao tiền 30.000.000 đồng trực tiếp cho ông L. Như vậy, tổng số tiền mà ông Dương Thanh L đã nhận của ông Trần Quốc Á là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Sau khi nhận đủ 100.000.000 đồng ông L nhiều lần hứa hẹn giao nền nhà cho ông Á nhưng không thực hiện nên ngày 04/3/2024, ông Á có làm đơn gửi ban ấp yêu cầu ban Ấ. Ngày 05/3/2024 ông L có mặt tại Ban Ấ1, xã T tham gia hoà giải, ông L hứa đúng 20 ngày (kể từ ngày 06/3 đến ngày 26/3/2024) sẽ hoàn trả số tiền 100.000.000 đồng cộng thêm lãi, đến đúng 20 ngày mà không thực hiện được sẽ bàn giao nền nhà cho ông Á và ông Á sẽ đưa đủ số tiền mua đất còn lại 100.000.000 đồng.

Đến ngày 26/3/2024, ông L không trả lại số tiền 100.000.000 đồng mà hẹn thêm 01 tháng nữa sẽ trả đủ tiền, ông Á không đồng ý. Ngày 08/4/2024, ông Á nhờ ông M và ông Nguyễn Văn P đến nhà ông L để yêu cầu ông L giao nền nhà cho ông Á. Lúc này ông Á và ông L tiến hành đo diện tích đất nền nhà, nền nhà sau khi đo có diện tích 108m^2 nên ông L nhờ ông M làm lại Tờ mua bán nền nhà đề ngày 08/4/2024 đúng với diện tích đất thực tế (dài 27m x ngang 4m) với giá là 216.000.000 đồng. Sau khi ông M lập tờ mua bán thì ông Á và L cùng ký tên, ông P ký chứng kiến. Ông M chỉ viết dùm không ký tên vào Tờ mua bán.

Đồng thời, ông Á và ông L thống nhất số tiền mà ông L đã nhận là 100.000.000 đồng, trong vòng 60 ngày tính từ ngày 08/4/2024 ông L phải di dời

nhà cửa trên nền đất để bàn giao cho ông Á và ông Á sẽ đưa đủ số tiền còn lại (116.00.000 đồng) cho ông L.

Sau khi tờ mua bán ngày 08/4/2024 thì ông L không thực hiện bàn giao đất nền nhà như thoả thuận, cũng như không trả lại ông Á tổng số tiền đã nhận là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Khi chưa hết thời hạn 60 ngày để ông L dời nhà, ông Á phát hiện đất nền nhà mà ông L bán cho ông Á đã có người khác mua và đã vào sinh sống trên đất, còn ông L đã rời khỏi địa phương, ông Á điện thoại cho ông L nhưng không liên lạc được, ông M (em ông L) cũng không liên lạc được với ông L.

Nhận thấy, tờ mua bán đất nền nhà được thực hiện ký vào ngày 22/11/2022 và ngày 08/4/2024 giữa ông Á với ông Dương Thành L1 không được công chứmg, chứng thực nên đã vi phạm về mặt hình thức và nội dung, ông L1 không giao đất cho ông Á mà đã bán cho người khác. Do đó, ông Á yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Phú Tân giải quyết như sau:

1- Tuyên bố vô hiệu đối với 02 tờ mua bán đất nền nhà được ký vào ngày 22/11/2022 và ngày 08/4/2024 giữa ông Á với ông Dương Thanh L.

2- Giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên bố vô hiệu. Buộc ông Dương Thanh L phải trả lại số tiền 100.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

Bị đơn ông Dương Thanh L đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không rõ lý do, không có ý kiến bằng văn bản đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn M -Phó Trưởng ấp M, xã T, huyện P, tỉnh An Giang cho biết: Ông Dương Thanh L có diện tích đất nền nhà do cha mẹ để lại nhưng ông L chưa đứng tên giấy đỏ. Khoảng tháng 11/2022 ông L bán cho ông Á nền nhà ngang 4m x dài 25m với giá 200.000.000 đồng, có làm tờ mua bán đất. Ông M ký chứng kiến vào tờ mua bán đất và chứng kiến ông Á giao tiền cho ông L 70.000.000 đồng. Sau này ông Á đưa cho ông L thêm 30.000.000 đồng thì ông M chỉ nghe ông Á nói lại chứ không chứng kiến.

Sau khi làm tờ mua bán ông L bỏ địa phương đi, nhiều lần ông Á liên hệ nhưng không được. Vài tháng sau ông L về thì ông Á yêu cầu Ban ấp mời ông L làm việc về nội dung ông L bán đất mà không giao đất. Lúc ông L đến Ban ấp làm việc vào ngày 05/3/2024 thì hẹn đúng 20 ngày kể từ ngày 6/3/2024 (tức là đến ngày 26/3/2024) sẽ hoàn trả số tiền 100.000.000 đồng cộng thêm lãi, nếu không sẽ giao đất cho ông Á và ông Á sẽ trả số tiền còn lại theo thoả thuận.

Ngày 08/4/2024 ông L nhờ ông M làm tờ mua bán với ông Á. Nội dung do ông L đọc theo ý ông L, ông M chỉ viết lại ý ông L. Chữ ký và chữ viết "Dương Thanh L" do ông L tự ký tự viết và nhờ ông M chứng kiến việc họ đo đất để giao cho ông Á. Nhưng sau đó ông L không giao đất cho ông Á vì trên đất vẫn còn nhà của ông L, còn ông L bỏ địa phương đi đến nay.

Tại phiên toà, ông Á khẳng định số tiền 100.000.000 đồng ông Á đưa ông L là tiền mua bán đất và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ban đầu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân phát biểu ý kiến:

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do, cho thấy không chấp hành đúng quy định Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đề xuất quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 131; Điều 501 và Điều 502 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/11/2022 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2024 giữa ông Trần Quốc Á và ông Dương Thanh L. Buộc ông Dương Thanh L trả lại ông Trần Quốc Á số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 100.000.000 đồng.

Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Theo nội dung đơn khởi kiện nộp và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn yêu cầu vô hiệu 02 tờ mua bán đất nền nhà và trả lại tiền mua bán nền nhà. Đây là quan hệ pháp luật dân sự "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Đất tranh chấp và bị đơn cư trú tại huyện P, tỉnh An Giang nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[1.2] Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không rõ lý do, không có yêu cầu vắng mặt khi xét xử theo quy định pháp luật, do đó Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với 02 tờ mua bán đất nền nhà được ký vào ngày 22/11/2022 và ngày 08/4/2024 giữa nguyên đơn với ông Dương Thanh L. Giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên bố vô hiệu. Buộc ông Dương Thanh L phải trả lại nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

Tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Tờ mua bán đất nền nhà ngày 22/11/2022; Tờ mua bán đất nền nhà ngày 08/4/2024; Đơn yêu cầu Ban Ấ1 giải quyết đề ngày 04/3/2024; Biên bản về việc tranh chấp đất thổ cư tại ấp M đề ngày 05/3/2024.

[2.2] Qua trình bày của nguyên đơn, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có đủ căn cứ xác định giữa ông Trần Quốc Á và ông ông Dương Thanh L có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/11/2022 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2024 với diện tích ngang 4m x chiều dài 27m = 108m^2.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 167 luật đất đai năm 2013 và khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp và phải được công chứng chứng thực. Nhưng ông Á và ông L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới tên gọi "Tờ mua bán đất nền nhà" được viết tay, không có công chứng chứng thực là đã vi phạm về hình thức.

Mặt khác, ông Á chỉ giao cho ông L 100.000.000 đồng (tương đương ½ số tiền mua bán đất mà hai bên đã thảo thuận), ông Á cũng chưa nhận được đất. Nhiều lần ông Á yêu cầu ông L giao đất nhưng ông L hứa hẹn sẽ trả lại tiền bán đất cho ông Á rồi không thực hiện và nay ông Á yêu cầu tuyên bố vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Từ đó cho thấy ý chí của cả bên mua và bên bán không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất Căn cứ Điều 117; Điều 122; Bộ luật Dân sự năm 2015, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/11/2022 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2024 giữa ông Trần Quốc Á và ông Dương Thanh L vô hiệu toàn bộ ngay tại thời điểm giao dịch.

[2.3] Về giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

Ông Á yêu cầu ông L trả lại 100.000.000 đồng mà ông Á đã giao cho ông L để mua đất nền nhà. Tại "*Tờ mua bán đất nền nhà"* ngày 08/4/2024 ông L đã xác định "*ông Trần Quốc Á đã đưa trước 100.000.000 đồng*"; tại Biên bản hoà giải tại Ban Á1 ngày 05/3/2024 ông cũng trình bày "*hẹn đúng 20 ngày kể từ ngày 06/3 – 26/3/2024 sẽ hoàn trả số tiền 100.000.000 đồng*". Điều này phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn và người làm chứng.

Do đó có đủ căn cứ xác định ông Trần Quốc Á đã giao cho ông Dương Thanh L 100.000.000 đồng để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/11/2022 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2024.

Tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 "*khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*". Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Á đã giao cho ông L 100.000.000 đồng, ông L chưa giao đất cho ông Á. Nên nghĩa vụ hoàn trả trong vụ án này chỉ có số tiền chuyển nhượng. Do 02 hợp đồng nêu trên vô hiệu nên ông L có trách nhiệm trả lại ông Á 100.000.000 đồng.

Từ những phân tích trên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân đề nghị tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/11/2022 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2024 giữa ông Trần Quốc Á và ông Dương Thanh L; buộc ông L trả lại ông Á 100.000.000 đồng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát và

chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/11/2022 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2024 giữa ông Trần Quốc Á và ông Dương Thanh L. Buộc ông Dương Thanh L trả lại ông Trần Quốc Á số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 100.000.000 đồng.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

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 147; Điều 244; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 266 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 117, Điều 122, Điều 131; Điều 501 và Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26; khoản 3 Điều 27 của 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;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quốc Á.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/11/2022 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2024 giữa ông Trần Quốc Á và ông Dương Thanh L vô hiệu.

Buộc ông Dương Thanh L trả lại ông Trần Quốc Á số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 100.000.000 đồng.

Về án phí: ông Dương Thanh L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 5.300.000 đồng.

Ông Trần Quốc Á không phải chịu án phí, ông Á được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.800.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0011599 ngày 13/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Tân.

Ông Á có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Ông L vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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:
- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Tân;
- Đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án, văn phòng.

Lý Thị Rỡ