

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH AN GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 37/2025/DS-ST
Ngày: 15-5-2025
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 CHÂU THÀNH, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lý Đông Hòa

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lương Văn Cầu

Bà Mai Thị Thu Hà

-Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Hiếu là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa:
Bà Cao Thị Thu Hồng Em – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 161/2024/TLST-DS ngày 15 tháng 10 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng*” theo Quyết định Đưa vụ án ra xét xử số 91/2025/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: 1 Bà L T B H, sinh ngày 22-4-1960 (có mặt)

Nơi cư trú: Số nhà 376, Tổ 11, ấp T P 3, xã V P, huyện T S, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông T C T, sinh năm 1973 (có mặt)

Nơi cư trú: Số nhà 3, đường M H Đ, khóm B K 7, phường B K, thành phố L X, tỉnh An Giang.

Địa chỉ nhận thông báo: Khu A, ký túc xá trường Cao đẳng nghề An Giang, Số 841, Hẻm P B C, khóm B T 2, phường B K, thành phố L X, tỉnh An Giang.

Theo Giấy ủy quyền xác lập ngày 17-12-2024 giữa bà L T B H với ông T C T, được Văn Phòng Công chứng L X chứng thực ngày 17-12-2024, số chứng thực 2636, Quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD

2. Bị đơn: Bà L T T N, sinh ngày 23-3-1976 (vắng mặt)
Nơi cư trú: Tổ 14, ấp V H 1, xã V N, huyện C T, tỉnh An Giang.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông P V N, sinh năm 1976 (vắng mặt)
2/ Ông P V H, sinh ngày 23-9-1998 (vắng mặt)
3/ Chị P T K H, sinh ngày 27-6-2006 (vắng mặt)
Nơi cư trú: Tổ 14, ấp V H 1, xã V N, huyện C T, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, tờ tự khai ngày 17-9-2024, đơn khởi kiện ngày 02-01-2025, nguyên đơn bà L T B H đã trình bày; tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông T C T trình bày: Vào ngày 01-5-2021, bà L T B H có nhận chuyển nhượng của bà L T T N phần đất có diện tích 320m² (ngang 8m, dài 40m), với tổng số tiền là 316.000.000 đồng, bà H đã trả cho bà N 150.000.000 đồng, có lập biên nhận tiền ngày 01-5-2021 và ngày 09-5-2022. Cho đến nay bà N không thực hiện việc sang tên cho bà H.

Nay bà H yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xem xét giải quyết buộc bà L T T N trả lại cho bà H số tiền bà N đã nhận là 150.000.000 đồng, bà H trả lại cho bà N bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành SốV 396127 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05560.QSDĐ/kG do UBND huyện Châu Thành, tỉnh An Giang cấp ngày 25-7-2002, diện tích 340,1m², thửa đất số 12, tờ bản đồ số 41, mục đích sử dụng: Thổ cư; địa chỉ thửa đất: Xã V N, huyện C T, tỉnh An Giang và hồ sơ kỹ thuật khu đất.

Sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án và nhiều lần thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho bị đơn bà L T T N; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông P V N, ông P V H, chị P T K H; nhưng bà N, ông N, ông H, chị H vẫn không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không cung cấp chứng cứ, không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang phát biểu quan điểm như sau:

1/Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng được pháp luật quy định tại Bộ Luật Tố tụng Dân sự.

2/Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn bà N trả lại cho nguyên đơn bà H số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 150.000.000 đồng. Buộc nguyên đơn bà H trả lại cho bị đơn bà N bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành SốV 396127 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

05560.QSĐĐ/kG do UBND huyện Châu Thành, tỉnh An Giang cấp ngày 25-7-2002, đứng tên Hộ bà L T T N, diện tích 340,1m², thửa đất số 12, tờ bản đồ số 41, mục đích sử dụng: Thổ cư; địa chỉ thửa đất: Xã V N, huyện C T, tỉnh An Giang và hồ sơ kỹ thuật khu đất. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định. Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Đối với bị đơn bà N; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông N, ông H, chị H; Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa; bị đơn bà N; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông N, ông H, chị H vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt theo thủ tục chung.

[2] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thời hiệu khởi kiện:* Căn cứ vào đơn khởi kiện, thỏa thuận sang nhượng đất xác lập ngày 01-5-2021 và ngày 09-5-2022, căn cứ khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 184 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự; Điều 429, Điều 500, Điểm d khoản 1 Điều 688 của Bộ Luật Dân sự năm 2015, thì vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng dân sự mà cụ thể là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang và vụ án còn trong thời hiệu khởi kiện.

[3] *Về nội dung giải quyết yêu cầu của đương sự:* Căn cứ các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và Tòa án thu thập được có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ. Từ đó có cơ sở kết luận vào ngày 01-5-2021, giữa bà N và bà H có thỏa thuận chuyển nhượng đất có diện tích 320m² (ngang 8m, dài 40m) giá chuyển nhượng là 316.000.000 đồng, bà H trả trước cho bà N 125.000.000 đồng vào ngày 01-5-2021, và ngày 09-5-2022 bà H trả thêm cho bà N 25.000.000 đồng; bà N giao cho bà H giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Hộ bà L T T N. Quá trình thực hiện chuyển nhượng đất bà N chưa giao đất cho bà H và cũng chưa thực hiện việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai. Nay bà H yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét buộc bà N trả lại số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 150.000.000 đồng, dẫn đến phát sinh tranh chấp.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà N với bà H theo “*Thỏa thuận sang nhượng đất xác lập ngày 01-5-2021*”. Căn cứ Các Điều 117, 119, 129, 500, 501, 502, 503 của Bộ Luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 179 của Luật Đất đai năm 2013, thì hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà N với bà H đã vi phạm về hình thức, nội

dung, chủ thể nên vô hiệu. Căn cứ Điều 131 của Bộ Luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa bà H chỉ yêu cầu bà N trả lại số tiền chuyển nhượng đất đã nhận, không yêu cầu bà N bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu. Do đó Hội đồng xét xử xem xét buộc bà N trả lại bà H số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 150.000.000 đồng, buộc bà H trả lại bà N bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành SốV 396127 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05560.QSDĐ/kG do UBND huyện Châu Thành, tỉnh An Giang cấp ngày 25-7-2002 đứng tên Hộ bà L T T N, diện tích 340,1m², thửa đất số 12, tờ bản đồ số 41, mục đích sử dụng: Thổ cư; địa chỉ thửa đất: xã V N, huyện C T, tỉnh An Giang và hồ sơ kỹ thuật khu đất.

[4] Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ Luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[5] *Về án phí*: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự; khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, nên bà N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Do buộc bà N phải trả cho bà H số tiền 150.000.000 đồng, nên bà N phải chịu 7.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[6] *Về quyền kháng cáo*: Căn cứ Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (15-5-2025)

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án hoặc bản án được niêm yết.

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; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 184; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự;

Các Điều 117, 122, 129, 131, 429, 500, 501, 502, 503; Điểm d khoản 1 Điều 688 của Bộ Luật Dân sự năm 2015;

Các Điều 166, 167 và 179 của Luật Đất đai năm 2013;

khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L T B H

[2] Tuyên bố vô hiệu “*Thỏa thuận sang nhượng đất xác lập ngày 01-5-2021 giữa bà L T B H với bà L T T N*”.

[3] Buộc bị đơn bà L T T N trả lại cho nguyên đơn bà L T B H số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng).

[4] Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ Luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[5] Buộc bà L T B H trả lại bà L T T N bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Số V 396127 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05560.QSDĐ/kG do UBND huyện Châu Thành, tỉnh An Giang cấp ngày 25-7-2002 đứng tên Hộ bà L T T N, diện tích 340,1m², thửa đất số 12, tờ bản đồ số 41, mục đích sử dụng: Thổ cư; địa chỉ thửa đất: xã V N, huyện C T, tỉnh An Giang và hồ sơ kỹ thuật khu đất

[6] Về án phí: Bị đơn bà L T T N phải chịu 7.500.000đ (bảy triệu năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (15-5-2025)

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Lý Đông Hoà

Nơi nhận:

- Các đương sự (để thi hành);
- Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành;
- Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Thành;
- Phòng Kiểm tra Nghiệp vụ - Thi hành án, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Lưu hồ sơ vụ án.