

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 13 - CẦN THƠ**

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

Bản án số: 142/2026/DS-ST

Ngày 07 – 4 – 2026

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 13 - CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thanh Ngân

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lý Quốc Triệu

Bà Nguyễn Thị Hồng Loan

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cúc – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân khu vực 13 – Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13 – Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hiền – Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 13 – Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 392/2025/TLST-DS ngày 20 tháng 10 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 211/2026/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Bé T, sinh năm 2002; địa chỉ: ấp C, xã T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Minh T1, sinh năm 1993; địa chỉ: Ấp E, xã H, thành phố Cần Thơ, theo văn bản ủy quyền ngày 11/6/2025; có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1957; địa chỉ: ấp C, xã T, thành phố Cần Thơ; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Nguyễn Phước A, sinh năm 1980

2/ Nguyễn Phước E, sinh năm 1982

3/ Nguyễn Thị D, sinh năm 1984

Cùng địa chỉ: ấp C, xã T, thành phố Cần Thơ; cùng vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Lê Thị Bé T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Trước đây nguyên đơn bà Lê Thị Bé T có nhu cầu mua đất để ở và được biết bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc A có nhu cầu bán đất nên hai bên thương lượng và đi đến thống nhất bà A sẽ chuyển nhượng cho nguyên đơn một phần đất với kích thước chiều ngang 06 m, chiều dài 20 m với tổng diện tích 120 m² đất thổ cư. Tại thửa đất số 714, tờ bản đồ số 16, mục đích sử dụng: đất thổ cư, do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 03/7/2003 cho hộ bà Nguyễn Thị Ngọc A. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng). Khi thỏa thuận chuyển nhượng, hai bên đã có lập hợp đồng mua bán và bên nhận tiền giấy tay ngày 23/10/2022, nguyên đơn đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho bà A và đã cắm trụ ranh giao đất. Tuy nhiên đến nay bà A không làm giấy tờ đất cho nguyên đơn đứng tên. Khi nguyên đơn liên hệ với cơ quan chức năng thì được biết đất này đang tranh chấp với hộ giáp ranh và đang bị ngăn chặn nên không tiến hành làm giấy đất được.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) được lập ngày 23/10/2022 giữa nguyên đơn bà Lê Thị Bé T và bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc A; buộc bà Nguyễn Thị Ngọc A trả lại cho số tiền chuyển nhượng đất là 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng).

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Nguyễn Thị Ngọc A trình bày:

Bị đơn Nguyễn Thị Ngọc A thừa nhận có chuyển nhượng phần đất cho bà Lê Thị Bé T, phần đất chuyển nhượng có chiều ngang 06 m, chiều dài 20 m; tổng diện tích là 120 m² đất tọa lạc tại ấp C, xã T, thành phố Cần Thơ, giá chuyển nhượng phần đất là 180.000.000đ (một trăm tám mươi triệu đồng), bị đơn đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng này. Việc chuyển nhượng phần đất nêu trên hai bên có làm giấy tay và theo thỏa thuận bà T tự đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc tách thửa hoặc lên thổ cư thì do bà T tự chịu, đồng thời

bà A đã giao đất cho bà T kể từ ngày chuyển nhượng đất cho đến nay mà không có bất kỳ tranh chấp nào đối với phần đất chuyển nhượng. Nay bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Phước A, Nguyễn Phước E, Nguyễn Thị Diệu C trình bày: Thống nhất với phần trình bày của mẹ là bà Nguyễn Thị Ngọc A, không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: việc tuân theo pháp luật của tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đương sự đã bảo đảm để thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 23/10/2022, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 180.000.000 đồng, buộc nguyên đơn giao trả lại đất cho nguyên đơn theo kết quả đo đạc là 115,6m²; về án phí: miễn án phí cho bị đơn do bị đơn là người cao tuổi; về chi phí tố tụng: bị đơn phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn Lê Thị Bé T khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về thẩm quyền xét xử: Bị đơn Nguyễn Thị Ngọc A có địa chỉ cư trú ở ấp C, xã T, thành phố Cần Thơ. Căn cứ Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 13 – Cần Thơ.

[3] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Phước A, Nguyễn Phước E, Nguyễn Thị D vắng mặt nhưng đã

đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

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

[4.1] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất trình bày: Ngày 23/10/2022, nguyên đơn Lê Thị Bé T và bị đơn Nguyễn Thị Ngọc A có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất chiều ngang 06 m, chiều dài 20 m, diện tích 120 m², tọa lạc tại ấp C, xã T, thành phố Cần Thơ, giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng), khi chuyển nhượng có làm giấy viết tay, hai bên đã tiến hành bàn giao đất và nhận đủ tiền chuyển nhượng. Căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định đây những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh và dùng làm chứng cứ để giải quyết vụ án.

[4.2] Xét hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/10/2022:

[4.2.1] Về chủ thể giao kết hợp đồng: Xét thấy, phần đất chuyển nhượng thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số CX 0004 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang (cũ) cấp ngày 03/7/2003, cấp cho hộ do bà Nguyễn Thị Ngọc A đại diện đứng tên. Căn cứ Công văn số 41/CAX-CSKV ngày 30/10/2026 của Công an xã T, thành phố Cần Thơ thì thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất những thành viên trong hộ khẩu của bà A gồm: Nguyễn Thị Ngọc A và các con là Nguyễn Phước A, Nguyễn Phước E, Nguyễn Thị Diệu . Đối chiếu với quy định tại khoản 9 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 thì những thành viên này cũng đồng thời là “hộ gia đình sử dụng đất” do có quan hệ huyết thống và có chung quyền sử dụng đất tại thời điểm Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 23/10/2022 chỉ có bà Nguyễn Thị Ngọc A, ông Nguyễn Phước E, bà Nguyễn Thị D ký tên; ông Nguyễn Phước A là thành viên hộ gia đình có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nhưng không ký tên tham gia giao dịch là đã vi phạm điều kiện về chủ thể giao kết hợp đồng quy định tại khoản 2 Điều 212 Bộ luật Dân sự năm 2015 và điểm a khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Phước A có ý kiến thống nhất với việc chuyển nhượng, không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Điều này thể hiện các đồng chủ sử dụng đất đã

biết và chấp nhận việc chuyển nhượng phần đất nêu trên. Áp dụng Án lệ số 04/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, trong trường hợp quyền sử dụng đất là tài sản chung của hộ gia đình nhưng khi chuyển nhượng chỉ có một hoặc một số thành viên ký tên, nếu các thành viên còn lại biết việc chuyển nhượng, không phản đối và cùng tham gia tố tụng thể hiện ý chí thống nhất thì cần xác định giao dịch không vô hiệu do vi phạm điều kiện về chủ thể.

[4.2.2] Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên chỉ được lập bằng giấy viết tay, chưa được công chứng hoặc chứng thực theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 là có vi phạm về mặt hình thức. Tuy nhiên, sau khi giao kết hợp đồng nguyên đơn đã giao đủ tiền chuyển nhượng, bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn; như vậy các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự việc vi phạm về hình thức này không phải là căn cứ làm vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng.

[4.2.3] Về nội dung hợp đồng: Các bên thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích 120 m². Tuy nhiên, tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/01/2026 các đương sự đã thống nhất chỉ ranh và xác định vị trí phần đất chuyển nhượng có diện tích thực tế là 115,6 m², thuộc một phần thửa 710, loại đất trồng cây lâu năm, nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 0004 ngày 03/7/2003 do bị đơn đứng tên (theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 25/TK ngày 26/02/2026 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ).

Căn cứ Quyết định số 44/2025/QĐ-UBND ngày 11/12/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố C thì diện tích tách thửa tối thiểu đối với đất trồng cây lâu năm tại các xã trên địa bàn thành phố Cần Thơ là 300 m². Như vậy, phần diện tích các bên thỏa thuận chuyển nhượng chỉ có 115,6 m² là không đủ điều kiện tách thửa theo quy định. Việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa đất khi không bảo đảm điều kiện tách thửa đã làm phát sinh hệ quả pháp lý là không thể đăng ký, không thể cấp giấy chứng nhận riêng cho phần đất chuyển nhượng. Nội dung thỏa thuận này trái với quy định của pháp luật đất đai nên vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy viết tay) ngày 23/10/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

[4.3] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, khi giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Trong vụ án này, nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền 180.000.000 đồng; bị đơn đã giao phần đất chuyển nhượng cho nguyên đơn sử dụng. Do hợp đồng vô hiệu, nên cần buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 180.000.000 đồng đã nhận; nguyên đơn có nghĩa vụ giao trả lại phần đất nhận chuyển nhượng theo kết quả đo đạc thực tế là 115,6 m² cho bị đơn.

Đối với cây trồng trên đất: Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/01/2026 và tại phiên tòa, các đương sự đều thống nhất xác định 06 cây xoài loại A trên đất chuyển nhượng do phía nguyên đơn trồng và đại diện nguyên đơn thống nhất tự nguyện đôn hoặc di dời để giao trả lại đất cho nguyên đơn theo đúng hiện trạng ban đầu. Xét thấy đây là sự tự nguyện của đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Các đương sự không ai yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[5] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.286.000 đồng để hoàn trả cho nguyên đơn. [7] Về án phí: Bị đơn là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

[8] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 28, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025; Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 129, Điều 212, Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ

Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Bé T.

1.1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy viết tay) ngày 23/10/2022 giữa nguyên đơn bà Lê Thị Bé T và bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc A.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc A có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Bé T số tiền 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực thi hành (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.3. Buộc bà Lê Thị Bé T giao trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc A phần đất có diện tích 115,6 m² tại thửa 710 theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 25/TK ngày 26/02/2026 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ (kèm theo bản án).

1.4. Về cây trồng trên đất: Buộc bà Lê Thị Bé T tự đốn hoặc di dời 06 cây xoài loại A trên phần đất có diện tích 115,6 m² tại thửa 710 theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 25/TK ngày 26/02/2026 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ để giao trả đất theo hiện trạng ban đầu cho bà Nguyễn Thị Ngọc A.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc A phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.286.000 đồng (một triệu hai trăm tám mươi sáu nghìn đồng) để giao trả cho nguyên đơn bà Lê Thị Bé T.

3. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc A. Nguyên đơn bà Lê Thị Bé T được nhận lại 4.500.000 đồng (bốn triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006068 ngày 16 tháng 10 năm 2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn được quyền làm đơn 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 bản án được niêm yết theo quy định.

5. 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 thoả 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TP Cần Thơ;
- VKSND khu vực 13- Cần Thơ;
- THADS TP Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THAM
THAM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

(đã ký)

Trần Thanh Ngân