

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 6 – CẦN THƠ
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 49/2026/DS-ST
Ngày 30 – 3 – 2026
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6 - CẦN THƠ, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Anh Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Sơn Thanh Bình.

Ông Lý Thanh Chiều

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Thủy - Thư ký viên Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Cần Thơ, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 - Cần Thơ, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Triệu Thị Mộng L - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 3 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Cần Thơ, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 187/2024/TLST-DS ngày 06 tháng 11 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 146/2026/QĐXXST-DS, ngày 04 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Trần Thị Thanh X**, sinh năm 1957. (*Vắng mặt*)

Số căn cước công dân: 094157007880, cấp ngày 09/8/2021. Nơi cấp: Cục C về TTXH.

Địa chỉ: Ấp Đ, xã N, thành phố Cần Thơ

- Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà **Võ Anh T**, sinh năm 1997. Địa chỉ: Số A, T, khóm G, phường S, thành phố Cần Thơ (Theo văn bản uỷ quyền ngày 14-10-2024). (*Có mặt*)

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Võ Hoàng A - Văn phòng luật sư Võ Hoàng A thuộc đoàn luật sư thành phố C. Địa chỉ: Số I, đường V, phường M, thành phố Cần Thơ. (*Có mặt*)

- Bị đơn:

1/ Ông **Trương Văn D**, sinh năm 1982. (*Vắng mặt*)

Số căn cước công dân: 034082021667, cấp ngày 23/7/2022. Nơi cấp: Cục C về TTXH.

2/ Bà **Bùi Thị T1**, sinh năm 1986. (*Vắng mặt*)

Số căn cước công dân: 036186022614, cấp ngày 02/02/2023. Nơi cấp: Cục C về TTXH.

Cùng địa chỉ: Số B, đường N, phường S, thành phố Cần Thơ.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ông **Sơn Hoành Na**. (*Vắng mặt*)

2/ Bà **Thạch Thị V**. (*Vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã M, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 10 tháng 10 năm 2024 của bà Trần Thị Thanh X và trong quá trình giải quyết vụ án, bà Võ Anh T là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:***

Vào ngày 26/08/2024, bà Trần Thị Thanh X và vợ chồng bà Bùi Thị T1, ông Trương Văn D có thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 223586, số vào sổ GCN số 19 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 02 tháng 02 năm 2024 cho bà Võ Thị T2, tại thửa đất số 1362, tờ bản đồ số 6, diện tích 12.406m² tại ấp Đ, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng với giá thỏa thuận hai bên là 744.000.000 đồng.

Sau khi 02 bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Võ Duy T3 thì bà X đã giao cho vợ chồng bà Bùi Thị T1 và ông Trương Văn D số tiền 700.000.000 đồng tại Văn phòng C1, có làm biên nhận tay giữa đôi bên, có 02 nhân chứng chứng kiến là ông Nguyễn Minh H và chị Lâm Thị Huyền N vào ngày 26/08/2024. Số tiền còn lại 44.000.000 đồng hẹn khi nào giao đất sẽ trả đủ tiền. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà T1 có dẫn bà X đi coi đất và chỉ đất cho bà X. Từ đó bà X mới đồng ý chuyển nhượng. Tuy nhiên sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong, bà X yêu cầu bà T1 và ông D giao đất cho bà X để bà X tiến hành làm thủ tục cấp giấy thì bà Bùi Thị T1 và ông Trương Văn D cứ hẹn lần, hẹn lượt không giao đất.

Qua tìm hiểu thì bà X mới được biết trên đất đang có người khác canh tác, cho nên bà Bùi Thị T1 và ông Trương Văn D mới không giao đất cho bà X được. Hiện nay bà X có yêu cầu nêu bà T1 và ông D không giao đất cho bà X được thì trả tiền lại cho bà X. Nhưng bà T1 và ông D cố tình không thực hiện theo hợp đồng, không giao đất và cũng không trả tiền. Việc không thực hiện hợp đồng hoàn toàn do lỗi bên bán là vợ chồng bà Bùi Thị T1, ông Trương Văn D do đó phần thiệt hại bà Bùi Thị T1 và ông Trương Văn D phải chịu.

Nay bà Trần Thị Thanh X yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 6 - Cần Thơ giải quyết các nội dung sau:

- Yêu cầu tuyên hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4579 ngày 26/08/2024 tại Văn phòng C1.

- Yêu cầu bà Bùi Thị T1 và ông Trương Văn D trả lại cho bà X số tiền là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) vì đã vi phạm hợp đồng chuyển nhượng. tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn thay đổi một phần nội dung đơn khởi kiện yêu cầu tính lãi phần tiền bà X đã giao cho bà Bùi Thị T1 và ông Trương Văn D tạm tính từ ngày 26/8/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm 30/3/2026 theo mức lãi suất 0,83%/tháng (Tương đương 10%/năm).

Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/01/2026, bà Bùi Thị T1 trình bày: Bà thống nhất vào ngày 26/08/2024, giữa bà và chồng là ông Trương Văn D với bà Trần Thị Thanh X có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 223586, số vào sổ GCN số 19 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 02 tháng 02 năm 2024, tại thửa đất số 1362, tờ bản đồ số 6, diện tích 12.406m² tại ấp Đ, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng với giá thỏa thuận hai bên là 744.000.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng thì bà X có chuyển cho bà số tiền 700.000.000 đồng như bà X trình bày là đúng. Do bà chưa thực hiện nghĩa vụ bàn giao tài sản chuyển nhượng cho bà X nên bà thống nhất với yêu cầu của bà X là sẽ trả cho bà X số tiền chuyển nhượng 700.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật. Nhưng hiện nay bà chưa xoay tiền vốn được bà xin vào ngày 01/5/2026 sẽ trả cho bà X 700.000.000 đồng nếu xoay chưa kịp thì bà sẽ trả trước 350.000.000 đồng đến ngày 01/7/2026 bà sẽ trả thêm số tiền vốn 350.000.000 đồng và tiền lãi còn thiếu.

Tại phiên toà, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Luật sư Võ Hoàng A trình bày: Theo sự thừa nhận của bà Bùi Thị T1 có căn cứ xác định vào ngày 26/8/2024 giữa bà Trần Thị Thanh X và ông Trương Văn D có X có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 223586, số vào sổ GCN số 19 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 02 tháng 02 năm 2024, tại thửa đất số 1362, tờ bản đồ số 6, diện tích 12.406m² tại ấp Đ, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng với giá thỏa thuận hai bên là 744.000.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng thì bà X có chuyển cho bà T1 số tiền 700.000.000 đồng. Nay bà X yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu tính lãi với số tiền 700.000.000 đồng theo mức lãi suất 0,83%/tháng thì bà T1 cũng đồng ý nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng bị đơn chưa thực hiện đúng

các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/08/2024, giữa bà Trần Thị Thanh X với vợ chồng bà Bùi Thị T1 và ông Trương Văn D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 223586, sổ vào sổ GCN số 19 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 02 tháng 02 năm 2024, tại thửa đất số 1362, tờ bản đồ số 6, diện tích 12.406m² tại ấp Đ, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Buộc vợ chồng bà Bùi Thị T1 và ông Trương Văn D trả lại cho bà Trần Thị Thanh X số tiền 700.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 26/8/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm 30/3/2026 với mức lãi suất 0,83%/tháng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, bị đơn bà Bùi Thị T1, ông Trương Văn D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Sơn Vành N1, bà Thạch Thị V đã được Toà án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do. Vì vậy, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn bà Bùi Thị T1, ông Trương Văn D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Sơn Vành N1, bà Thạch Thị V.

[2] Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các đương sự đều thống nhất xác định vào ngày 26/08/2024, bà Trần Thị Thanh X có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng bà Bùi Thị T1 và ông Trương Văn D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 223586, sổ vào sổ GCN số 19 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 02 tháng 02 năm 2024 cho bà Bùi Thị T1, tại thửa đất số 1362, tờ bản đồ số 6, diện tích 12.406m² tại ấp Đ, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng với giá thỏa thuận là 744.000.000 đồng. Hợp đồng có tiến hành công chứng tại phòng công chứng Võ Duy T3. Sau khi chuyển nhượng thì bà X có chuyển cho vợ chồng bà T1, ông D số tiền 700.000.000 đồng nhưng khi tiến hành bàn giao đất thì không bàn giao được với lý do phần đất các bên chuyển nhượng hiện nay do vợ chồng ông Sơn Vành N1 và bà Thạch Thị V đang canh tác. Đây là các tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/8/2024: Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được công chứng đúng quy định của pháp luật nhưng do quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn không tiến hành bàn giao đất được cho nguyên đơn nên hợp đồng không thể tiếp tục thực hiện. Nguyên đơn yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại

bằng hình thức trả tiền lãi chậm trả trên số tiền vốn gốc đã giao, bị đơn bà T1 cũng thống nhất nên Hội đồng xét xử ghi nhận theo quy định tại Điều 425 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Về hậu quả của hợp đồng bị hủy bỏ: Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn không yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại và chỉ yêu cầu nguyên đơn trả lại tiền lãi đối với số tiền đã chuyển cho bị đơn với mức lãi suất là 0,83%/tháng tính từ ngày giao tiền 26/8/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm 30/3/2024. Bị đơn bà Bùi Thị T1 cũng thống nhất trả lại tiền lãi theo yêu cầu của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Số tiền lãi bị đơn phải trả cho nguyên đơn là: Từ ngày 26/8/2024 đến ngày 30/3/2026 tương đương 01 năm 07 tháng 4 ngày x 700.000.000 đồng x 0,83%/tháng = 111.164.000 đồng (đã làm tròn). Như vậy, tổng số tiền vốn và lãi bị đơn bà Bùi Thị T1 và ông Trương Văn D phải trả cho bà Trần Thị Thanh X là 811.164.000 đồng. Do các bên chưa bàn giao đất cho nhau nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết đối với phần đất chuyển nhượng.

[4]. Đối với yêu cầu của bà Bùi Thị T1 xin trả dần tổng số tiền vốn và lãi cho bà Trần Thị Thanh X: Xét thấy, tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn không đồng ý cho vợ chồng bà T1, ông D trả dần mà yêu cầu trả một lần tổng số tiền vốn và lãi nên việc bà T1 yêu cầu trả dần không có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận. Việc trả dần vốn lãi các bên có thể thỏa thuận trong giai đoạn thi hành án.

[5]. Đối với việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Sơn Hoàn N2 và bà Thạch Thị V đang tranh chấp trên phần đất của bà Bùi Thị T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự không yêu cầu Toà án giải quyết đối với phần đất tranh chấp, bà T1, ông D cũng chưa bàn giao đất cho bà X nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết đối với phần đất các bên chuyển nhượng. nếu có tranh chấp thì giải quyết bằng vụ án khác.

[6] Về chi phí thẩm định, định giá: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Bùi Thị T1 và ông Trương Văn D phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá số tiền 44.100.000 đồng theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do bà Trần Thị Thanh X đã nộp đủ chi phí thẩm định, định giá nên bà Bùi Thị T1 và ông Trương Văn D phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà X số tiền 44.100.000 đồng.

[7] Về án phí: Bà Bùi Thị T1 và ông Trương Văn D phải chịu án phí do yêu cầu

khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

[8] Lời trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn như đã nêu trong phần nội dung vụ án là có căn cứ chấp nhận.

[9] Như đã nhận định, phát biểu của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 147; Điều 157, Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; khoản 2 Điều 235; Điều 266; Điều 271; Điều 273; Điều 278 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 357; Điều 425, Điều 427 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

Căn cứ khoản 2 Điều 26; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/NQ-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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 26/8/2024 giữa bà Trần Thị Thanh X với vợ chồng bà Bùi Thị T1 và ông Trương Văn D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 223586, số vào sổ GCN số 19 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 02 tháng 02 năm 2024 cho bà Bùi Thị T1, tại thửa đất số 1362, tờ bản đồ số 6, diện tích 12.406m² tại ấp Đ, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp Đ, xã M, thành phố Cần Thơ).

2/ Buộc bà Bùi Thị T1 và ông Trương Văn D có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị Thanh X số tiền chuyển nhượng 700.000.000 đồng (*Bảy trăm triệu đồng*) và tiền lãi 111.164.000 đồng (*Một trăm mười một triệu, một trăm sáu mươi bốn nghìn đồng*). Tổng cộng số tiền vốn và lãi là: 811.164.000 đồng (*Tám trăm mười một triệu, một trăm sáu mươi bốn nghìn đồng*).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành có đơn yêu cầu thi hành án thì người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi do chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định, định giá:

2.1/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Trần Thị Thanh X thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí.

Bị đơn bà Bùi Thị T1 và ông Trương Văn D có nghĩa vụ liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 36.324.920 đồng (*Ba mươi sáu triệu, ba trăm hai mươi bốn nghìn, chín trăm hai mươi đồng*).

2.2/ Về chi phí thẩm định, định giá: Buộc bà Bùi Thị T1 và ông Trương Văn D có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị Thanh X chi phí thẩm định, định giá số tiền 44.100.000 đồng (*Bốn mươi bốn triệu, một trăm nghìn đồng*).

3/ Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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 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:

- Các đương sự;
- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND KV6, TP. Cần Thơ;
- Phòng THADS KV6, TP. Cần Thơ;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Trương Anh Tuấn