

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: **115/2026/DS-ST**
Ngày: 29/5/2026
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển đổi quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 - AN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Kim Trang**

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

Bà Nguyễn Tường Diễm Linh Giang

Bà Hồ Kim Huệ

- *Thư ký ghi biên bản phiên tòa:* Bà **Triệu Thị Bình** - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 - An Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - An Giang tham gia phiên tòa:*
Ông **Khương Hoài Thương** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29/5/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 - An Giang, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 118/2025/TLST-DS, ngày 05 tháng 3 năm 2025, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất*”.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 210/2026/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Thế H**, sinh năm 1979 (Có mặt).

Địa chỉ: Khu phố X, thị trấn K, huyện K, tỉnh Kiên Giang (Nay là ấp X, xã K, tỉnh An Giang).

- *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị H1**, sinh năm 1959 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (nay là khu phố C, đặc khu P, tỉnh An Giang).

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Ông **Nguyễn Hữu V**, sinh năm 1956 (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: khu phố C Trong C, đặc khu P, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Thế H trình bày:* Ngày 30/10/2019 do tôi và bà H1 là chỗ quen biết và bà H1 đang có nhu

cầu tiền để trang trải cho việc chi phí đo đạc, dời mốc và làm bản vẽ sơ đồ đất vườn nhà tại thành phố P nên bà H1 có mượn của tôi một nền nhà 180m² đất tọa lạc ấp C, xã K, huyện K, tỉnh Kiên Giang và trực tiếp nhờ tôi bán nền nhà nói trên với giá 50.000.000 đồng và bà H1 nhận tiền 02 lần cụ thể như sau:

Ngày 17/10/2019 bà H1 nhận số tiền là 28.000.000 đồng. Ngày 30/10/2019 bà H1 nhận số tiền là 22.000.000 đồng. Đổi lại bà H1 giao lại cho tôi 01 nền nhà có diện tích 120m² (chiều ngang 06m x chiều dài 20m), vị trí đất tọa lạc tại ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Sau khi trao đổi thì bà H1 có giao lại diện tích nói trên và tôi có nhờ anh trai tôi là Nguyễn Thế M trông coi và quản lý giùm. Khoảng hơn một năm sau thì bà H1 qua diện tích đất đã trao đổi cho tôi ngăn cản không cho ông M ở đó nữa, từ đó bà H1 lấy lại toàn bộ diện tích đã trao đổi cho tôi và sử dụng cho đến nay. Nay tôi yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị H1 thực hiện theo giấy thỏa thuận về việc đổi đất nền nhà bán và trao đất nền nhà được hai bên ký kết ngày 20/10/2019. Buộc bà H1 giao diện tích đất và thực hiện thủ tục tách thửa để tôi được đứng tên trên diện tích đất đã trao đổi là 120m² (chiều ngang 06m chiều dài 20m), đất tọa lạc tại ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Trường hợp bà H1 không đồng ý tiếp tục thực hiện việc trao đổi đất thì tôi yêu cầu định giá giá trị đất nói trên theo giá thị trường để bồi thường cho tôi.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Năm 2019 tôi có thỏa thuận với ông H để trao đổi nền đất có diện tích 180m² của ông H tọa lạc tại ấp C, xã K, huyện K, tỉnh Kiên Giang và nền đất của tôi có diện tích 120m² (ngang 06m x dài 20m) tọa lạc tại ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Lý do tôi trao đổi là do ông H có hứa làm đất ngoài sơ đồ cho tôi nhưng ông H không làm. Diện tích đất ông H trao đổi với tôi 180m² ở ấp C, xã K, huyện K tôi cũng không biết nằm ở đâu và cũng chưa xem thực tế diện tích đất trên. Tôi có nhờ ông H bán diện tích đất trên với giá 50.000.000 đồng nhưng số tiền đó tôi chưa nhận được, mà là ông H lấy để làm chi phí cho ông Nguyễn Thế K làm công an tỉnh K để liên hệ làm đất ngoài sơ đồ cho tôi.

Khi ông H kêu bán diện tích đất trên ông H chỉ nói bằng miệng với tôi là kêu bán với giá 50.000.000 đồng. Nhưng thực tế tôi không nhận đồng tiền nào và cũng không biết ông H chuyển nhượng diện tích đất trên cho ai. Tôi và ông H có làm giấy thỏa thuận trao đổi đất nền nhà bán và trao đất nền nhà vào ngày 30/10/2019. Diện tích đất 120m² tọa lạc tại ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang tôi chưa giao cho ông H và tôi đang quản lý sử dụng. Tôi với ông H giao kết khi nào ông H làm xong giấy ngoài sơ đồ cho tôi thì tôi mới thực hiện việc trao đổi nền đất nhà với ông H. Việc ông H giao kết làm giấy đất ngoài sơ đồ cho tôi cũng chỉ giao kèo bằng miệng không có làm giấy tờ gì. Nay theo yêu cầu khởi kiện của ông H, ý kiến của tôi vẫn giữ nguyên thỏa thuận như ban đầu là khi nào ông H thực hiện giao kèo làm giấy tờ đất ngoài sơ đồ thì tôi thực hiện việc giao

đất cho ông H.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu V xin vắng mặt, đã khai tại biên bản lấy lời khai ngày 25/5/2026 như sau:*

Tôi có phần đất diện tích 18.700m² do tôi và vợ bà Nguyễn Thị H1 khai khẩn năm 1986 nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Do tôi bị bệnh thường xuyên đi trị bệnh nên tôi không biết việc vợ tôi bà H1 cùng với ông Nguyễn Thế H ký giấy thỏa thuận về việc đổi đất nền nhà bán và trao lại đất nền nhà ngày 30/10/2019 cho đến khi ông H kiện bà H1 thì tôi mới biết sự việc. Cho đến nay phần đất diện tích 18.700m² vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Quá trình sử dụng đất nhiều lần bị kiểm lâm lập biên bản nhưng không bị xử phạt, vợ chồng tôi vẫn quản lý, sử dụng phần đất trên cho đến nay. Trường hợp tôi có biết việc vợ tôi có thỏa thuận với ông H thì tôi cũng không đồng ý vì tôi biết ông H không thể làm được giấy chứng nhận đất cho vợ chồng tôi. Sau khi biết sự việc thì vợ tôi xác nhận với tôi chưa từng nhận của ông H 50.000.000 đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, tôi không đồng ý vì việc thỏa thuận giữa vợ tôi với ông H tôi không biết, không đồng ý. Tôi chưa thấy được ông H đã làm được gì khi cho rằng sẽ đi lo giấy tờ đất đai cho vợ chồng tôi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Quốc phát biểu quan điểm về việc tuân theo tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng quy định của pháp luật.

Đề nghị HĐXX căn cứ Điều 117, 123, 131 BLDS năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thế H đối với bà Nguyễn Thị H1 về việc buộc bà H1 phải giao cho ông H diện tích đất 120m² tọa lạc tại ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất”.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 đang sinh sống tại P và đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại đặc khu P nên theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 - An Giang.

[2] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu V có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về nội dung:

Ông Nguyễn Thế H cho rằng do bà Nguyễn Thị H1 cần tiền để thực hiện việc đo đạc, làm giấy tờ đất nên hai bên thỏa thuận ông H bán phần đất diện tích 180m² của ông tại K để lấy tiền giao cho bà H1. Đổi lại bà H1 giao cho ông H diện tích đất 120m² (ngang 06m, dài 20m) tọa lạc tại khu phố C Trong, C, đặc khu P, An Giang. Hai bên có lập “Giấy thỏa thuận về việc đổi đất nền nhà bán và trao lại đất nền nhà” ngày 30/10/2019. Nay bà H1 không giao đất nên ông H yêu cầu Tòa án buộc bà H1 thực hiện thỏa thuận.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 thừa nhận có ký giấy thỏa thuận ngày 30/10/2019 và có việc thỏa thuận giao diện tích đất 120m² cho ông H. Tuy nhiên, bà H1 cho rằng việc giao đất chỉ được thực hiện khi ông H làm xong giấy tờ đất ngoài sơ đồ cho bà.

[4] Xét “Giấy thỏa thuận về việc đổi đất nền nhà bán và trao lại đất nền nhà” ngày 30/10/2019:

Quá trình giải quyết vụ án, các bên đều thừa nhận có việc lập và ký giấy thỏa thuận ngày 30/10/2019. Bà H1 không tranh chấp chữ ký của mình trong văn bản này. Nội dung văn bản thể hiện việc bà H1 giao cho ông H diện tích đất 120m² tọa lạc tại khu phố C Trong, C, đặc khu P, An Giang và đổi lại ông H bán phần đất 180m² của ông H tại K để lấy tiền thực hiện việc làm giấy tờ đất cho bà H1 (Bút lục 20).

Theo Công văn số 442/VQGPQ-DLST&CHSV ngày 09/4/2026 của Vườn quốc gia P xác định phần diện tích đất 120m² là đối tượng giao dịch thuộc phần đất Nhà nước quản lý, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị H1. Đồng thời, phần đất này do ông Nguyễn Hữu V đứng tên trên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất, ông V xác định việc thỏa thuận giữa ông H với bà H1 thì ông không biết, trường hợp có biết thì ông cũng không đồng ý vì theo ông biết ông H không thể làm được giấy đất cho vợ chồng ông.

Theo quy định của Luật Đất đai, quyền sử dụng đất là đối tượng giao dịch phải đáp ứng điều kiện theo quy định pháp luật. Trong vụ án này, phần diện tích đất 120m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thuộc đất Nhà nước quản lý nên không đủ điều kiện để chuyển đổi quyền sử dụng đất. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị H1 đối với diện tích đất 120m² được xác lập ngày 30/10/2019 là vô hiệu theo quy định tại Điều 117, Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trong vụ án này, ông Nguyễn Thế H trình bày ông đã bán phần đất diện tích 180m² của mình với giá

50.000.000 đồng để thực hiện thỏa thuận với bà Nguyễn Thị H1. Tuy nhiên, ông H không cung cấp được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất/giấy tay mua bán đất, giấy nhận tiền, thông tin người mua hoặc tài liệu chứng minh có việc chuyển nhượng phần đất diện tích 180m² như lời trình bày. Tại biên bản lấy lời khai ngày 05/6/2025 cũng như tại phiên tòa, ông H xác định việc mua bán đất chỉ thực hiện bằng giấy tay nhưng hiện nay không còn lưu giữ giấy tờ mua bán và cũng không nhớ người mua là ai. Ngoài lời khai của ông H thì không có tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh việc ông H đã thực tế bán đất và có nhận số tiền 50.000.000 đồng của người mua đất cũng như không có người chứng kiến việc ông đã giao 02 lần tiền cho bà H1. Mặc dù, bà H1 thừa nhận có ký vào “Giấy thỏa thuận về việc đổi đất nền nhà bán và trao lại đất nền nhà” ngày 30/10/2019 nhưng bà không thừa nhận có nhận bất kỳ khoản tiền nào của ông H nên không có căn cứ xác định ông H đã thực tế chuyển giao cho bà H1 số tiền 50.000.000 đồng nên không có cơ sở xem xét buộc bà H1 phải hoàn trả cho ông H số tiền 50.000.000 đồng này.

Việc ông H yêu cầu bà H1 phải trả cho ông 500.000.000 đồng trong trường hợp bà H1 không bàn giao đất cho ông nhưng phần đất diện tích 120m² này đã được Công ty TNHH Đ có văn bản trả trả lời không đủ cơ sở phát hành chứng thư định giá nên không có căn cứ xem xét bồi thường thiệt hại cho ông H.

Từ những căn cứ trên, HĐXX chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

[6] Về chi phí tố tụng và án phí:

- Chi phí bản vẽ theo hoá đơn ngày 30/3/2026 của Chi nhánh Đ1 - Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh A là 835.920 đồng. Do ông H không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên ông H phải chịu.

- Về án phí:

Ông Nguyễn Thế H không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 155, 156, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 (sửa đổi bổ sung năm 2025); Điều 117, Điều 123, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013. Điều 26 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:

[1]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thế H đối với bà Nguyễn Thị H1 về việc buộc bà Nguyễn Thị H1 giao diện tích đất 120m² tọa lạc tại khu phố C Trong, C, đặc khu P, An Giang.

T: Giấy thỏa thuận về việc đổi đất nền nhà bán và trao lại đất nền nhà ký ngày 30/10/2019 giữa ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị H1 vô hiệu.

[2]. Về chi phí tố tụng:

Chi phí bản vẽ 835.920 đồng (Tám trăm ba mươi lăm nghìn, chín trăm hai mươi đồng) ông H phải chịu. Ông H đã nộp xong.

[3]. Về án phí:

Ông Nguyễn Thế H phải chịu án phí 300.000 đồng, khấu trừ 12.600.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp theo biên lai thu số 0012445, ngày 12/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là Thi hành án dân sự tỉnh An Giang) nên ông H được nhận lại 12.300.000 đồng (Mười hai triệu, ba trăm nghìn đồng).

Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 không phải chịu án phí.

[4]. Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người vắng mặt thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

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, quyền yêu cầu, tự nguyện 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND khu vực 2 - An Giang;
- T.H.A DS khu vực 2 - An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.