

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: 62/2026/DS-ST

Ngày: 15-4-2026

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD 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: Ông Quách Văn Khánh.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Tăng Thuận;

Bà Nguyễn Hồng Tươi;

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Mỹ Phương - 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 Hoàng Văn Thái - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 - An Giang, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 351/2023/TLST-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

Ông **Nguyễn Công H**, sinh năm: 1958.

Chị **Nguyễn Nữ Duy H1**, sinh năm: 2002.

Người đại diện theo ủy quyền của đương sự nêu trên:

Ông Lý Nguyên K, sinh năm: 1976.

Địa chỉ: 688/57/119 L, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Huỳnh Thị Ánh D, sinh năm: 1975.

Địa chỉ: 1 L, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:*

Ông **Phạm Văn Ú**, sinh năm: 1973.

Bà **Nguyễn Thị Tú C**, sinh năm: 1973.

Cùng địa chỉ: Khu phố L, đặc khu P, An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn Ú:

Ông Đào Tuấn K1, sinh năm: 2003.

Địa chỉ: H B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Tú C:

Ông Mai Hồng Đ, sinh năm: 1987.

Địa chỉ: B N, khu phố C, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông **Nguyễn Xuân Đ1**, sinh năm: 1958.

Bà **Đậu Thị Q**, sinh năm: 1959.

Cùng địa chỉ: A đường số A, phường T, TP ..

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đậu Thị Q: Ông Nguyễn Xuân Đ1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2 - có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố E D, đặc khu P, tỉnh An Giang.

(ông K, bà D, ông Ú, ông K1, ông Đ1 có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn trình bày:**

Ngày 08/8/2022 nguyên đơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phạm Văn Ú, bà Nguyễn Thị Tú C, ông Nguyễn Xuân Đ1, bà Đậu Thị Q tại Văn phòng C1, đối với 02 thửa đất như sau: Diện tích 1.590,1m², thuộc thửa đất số 148, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp C, xã G, thành phố P, Kiên Giang, giá chuyển nhượng là 06 tỷ đồng; Diện tích đất 146,2m² thuộc thửa đất số 147, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp C, xã G, thành phố P, Kiên Giang, giá chuyển nhượng là 01 tỷ đồng. Nhưng thực tế giá chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên là 19.500.000.000 đồng.

Ngày 29/8/2022 nguyên đơn đã tiến hành cập nhật sang tên 02 thửa đất nêu trên tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C2. Theo Điều 6 khoản 1.3b của hai hợp đồng chuyển nhượng có ghi “Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; không bị ràng buộc bởi bất kỳ một quyết định nào của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, không chế quyền định đoạt của chủ sử dụng”. Tuy nhiên, ngày 03/02/2023 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C2, có Công văn số 141, về việc trả lại hồ sơ đăng ký đo đạc tách thửa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nguyên đơn, với lý do UBND thành phố P có thông báo thu hồi đất số 1039 ngày 04/12/2019, thông báo số 1039 đã gửi cho các bị đơn, nhưng bị đơn cố tình lừa dối nguyên đơn. Nên nguyên đơn khởi kiện:

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12703 ngày 08/8/2022 đối với diện tích đất 1590,1m², thuộc thửa đất số 148, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp C, xã G, thành phố P, Kiên Giang giữa ông Nguyễn Công H với ông

Phạm Văn Ú, bà Nguyễn Thị Tú C, ông Nguyễn Xuân Đ1, bà Đậu Thị Q là vô hiệu.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12702 ngày 08/8/2022 đối với diện tích 146,2m², thuộc thửa đất số 147, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp C, xã G, thành phố P, Kiên Giang giữa ông Nguyễn Công H với ông Phạm Văn Ú, bà Nguyễn Thị Tú C, ông Nguyễn Xuân Đ1, bà Đậu Thị Q là vô hiệu.

- Buộc ông Phạm Văn Ú, bà Nguyễn Thị Tú C, ông Nguyễn Xuân Đ1, bà Đậu Thị Q hoàn trả lại cho ông Nguyễn Công H số tiền 19.500.000.000 đồng (*mười chín tỷ năm trăm triệu đồng*) và lãi suất của Ngân hàng thương mại cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả tiền.

- Tuyên hủy biến động ngày 29/8/2022, cập nhật sang tên hai thửa đất nêu trên tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C2, Kiên Giang.

*** Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phạm Văn Ú, bà Nguyễn Thị Tú C và người đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Việc chuyển nhượng 02 thửa đất, đã được chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là hợp pháp. Khi nguyên đơn làm thủ tục tách thửa, thì nhận thông báo thu hồi đất số 1039, nên không làm thủ tục tách thửa được, nguyên đơn cho rằng bị đơn lừa dối để chuyển nhượng là hoàn toàn không đúng, vì từ đó đến nay bị đơn vẫn quản lý đất hợp pháp và chưa nhận được bất cứ quyết định thu hồi đất nào của UBND thành phố P. Nên không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn. Đề nghị công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng các bên đã ký kết. Bị đơn không yêu cầu phản tố trong vụ án.

*** Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Xuân Đ1, bà Đậu Thị Q trình bày:**

Việc chuyển nhượng 02 thửa đất, đã được chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất cho nguyên đơn xong. Nên không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn. Đề nghị công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng các bên đã ký kết. Bị đơn không yêu cầu phản tố trong vụ án.

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

- **Văn phòng C2:** Có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2022, buộc các bị đơn trả lại tiền

chuyển nhượng 19.500.000.000 đồng và tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ từ ngày 08/8/2022 đến ngày 15/4/2026 là 5.640.000.000 đồng. Đối với công trình nguyên đơn xây dựng trên đất sau khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ nguyên đơn tự nguyện tháo dỡ, di dời trả đất cho các bị đơn.

- Bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng và sang tên quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nên đã có hiệu lực. Nguyên đơn nhận đất quản lý, sử dụng và xây dựng công trình trên đất như nguyên đơn trình bày.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - An Giang phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử và trước khi nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng thủ tục tố tụng theo quy định. Tuy nhiên, còn vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình theo Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 có đơn xin vắng mặt, nên đề nghị xét xử vắng đương sự nêu trên.

Về nội dung:

- Căn cứ Điều 117, Điều 221, Điều 500, 501, 502, 503 BLDS năm 2015; Điều 167, 168, 188 Luật đất đai năm 2013, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Công H, bà Nguyễn Nữ Duy H1 đối với bị đơn ông Phạm Văn Ú, bà Nguyễn Thị Tú C, ông Nguyễn Xuân Đ1 và bà Đậu Thị Q về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy chính lý biến động sang tên quyền sử dụng đất và đòi lại tiền chuyển nhượng 19.500.000.000 đồng và tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ 5.640.000.000 đồng.

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 tố tụng:

Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quy định tại Điều

500 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 3, 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất, tọa lạc tại đặc khu P, tỉnh An Giang, nên theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 - An Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2, có đơn xin vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nêu trên, theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung vụ án:

Phần đất tranh chấp theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm thửa đất 148 diện tích 1.590,1m² và thửa đất số 147, diện tích 146,2m², tọa lạc tại khu phố C, đặc khu P, tỉnh An Giang, do UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/12/2010 (thửa 148) và ngày 13/4/2015 (thửa 147), theo Tờ trích đo địa chính thửa đất tranh chấp số 1309 ngày 21/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C2. Các bên đều thống nhất thừa nhận giá chuyển nhượng thực tế là 19.500.000.000 đồng, nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhận thấy:

Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2022 đối với 02 thửa đất nêu trên thấy rằng:

Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản và được công chứng theo quy định pháp luật, nên hợp đồng tuân thủ về mặt hình thức, theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Về nội dung hợp đồng: Tại thời điểm chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bị đơn. Nên bị đơn được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 (quyền chuyển nhượng). Nội dung hợp đồng các bên tự nguyện thỏa thuận diện tích chuyển nhượng, giá chuyển nhượng, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Các bên đã hoàn thành nghĩa vụ giao nhận đất và giao nhận tiền chuyển nhượng, nguyên đơn cũng đã được biến động sang tên quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất ngày 29/8/2022. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tuân thủ về mặt hình thức và nội dung, nên có hiệu lực tại thời điểm đăng ký, theo quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015. Nên việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2022 đối với hai thửa đất nêu trên, do bị lừa dối để đòi lại tiền chuyển nhượng, lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ và hủy chính lý biến động sang tên quyền sử dụng đất, là không có căn cứ chấp

nhận. Mặt khác, Thông báo thu hồi đất số 1039 ngày 04/12/2019 đối với thửa đất 148 nêu trên, không làm hạn chế quyền của người sử dụng đất, trong đó có quyền chuyển nhượng. Nguyên đơn cho rằng nguyên đơn không tách thửa được là do lỗi của bị đơn, khi chuyển nhượng không thông báo cho nguyên đơn về tình trạng đất bị thu hồi. Xét thấy, việc tách thửa là do UBND cấp tỉnh quy định, không phụ thuộc vào ý chí của người sử dụng đất. Nên nguyên đơn đưa ra lý do nêu trên là không có cơ sở xem xét.

Từ những nhận định nêu trên, trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - An Giang. Không chấp toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Công H, bà Nguyễn Nữ Duy H1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Phạm Văn Ú, bà Nguyễn Thị Tú C, ông Nguyễn Xuân Đ1, bà Đậu Thị Q.

[3]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản:

Căn cứ Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo hóa đơn số 00002514 ngày 02/10/2024 là 2.671.164 đồng và chi phí định giá tài sản tranh chấp theo hóa đơn là 35.200.000 đồng (nguyên đơn đã nộp tạm ứng). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí nêu trên, nguyên đơn đã nộp xong.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 12, 14, khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016; Điều 2 Luật Người cao tuổi:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Công H và bà Nguyễn Nữ Duy H1 phải chịu án phí không giá ngạch đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng và tuyên hủy chỉnh lý biến động không được chấp nhận là 600.000 đồng (02 yêu cầu) và chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền không được chấp nhận là 19.500.000.000 đồng + 5.640.000.000 đồng = 25.140.000.000 đồng là 112.000.000 đồng + 0,1% x 21.140.000.000 đồng (phần vượt 04 tỷ đồng) = 133.140.000 đồng. Tổng cộng là 133.740.000 đồng. Mỗi người phải nộp là 66.870.000 đồng.

- Ông Nguyễn Công H được miễn án phí, nên không phải nộp số tiền 66.870.000 đồng (thuộc trường hợp người cao tuổi).

- Bà Nguyễn Nữ Duy H1 phải nộp số tiền 66.870.000 đồng. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 64.650.000 đồng. Nên bà H1 còn phải nộp thêm số tiền 2.220.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 157, 165, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025;

Điều 117, 119, 221, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013;

Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Điều 12, 14, khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, nộp án phí và lệ phí Tòa án; Điều 2 Luật Người cao tuổi.

Tuyên xử:

[1]. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Công H, bà Nguyễn Nữ Duy H1 đối với bị đơn ông Phạm Văn Ú, bà Nguyễn Thị Tú C, ông Nguyễn Xuân Đ1 và bà Đậu Thị Q, về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2022, đối với thửa đất 148, diện tích 1.590,1m² và thửa đất số 147, diện tích 146,2m², đều thuộc tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại khu phố C, đặc khu P, tỉnh An Giang, do UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/12/2010 (thửa 148) và ngày 13/4/2015 (thửa 147), theo Tờ trích đo địa chính thửa đất tranh chấp số 1309 ngày 21/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C2. Không chấp nhận yêu cầu đòi lại số tiền chuyển nhượng 19.500.000.000 đồng và tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ 5.640.000.000 đồng. Không chấp nhận hủy chỉnh lý biến động sang tên quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Công H, bà Nguyễn Nữ Duy H1 ngày 29/8/2022.

[2]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp tổng cộng 37.871.164 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Công H và bà Nguyễn Nữ Duy H1 không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí nêu trên, nguyên đơn đã nộp xong.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Công H được miễn án phí, nên không phải nộp số tiền 66.870.000 đồng (thuộc trường hợp người cao tuổi).

- Bà Nguyễn Nữ Duy H1 phải nộp số tiền 66.870.000 đồng. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 64.650.000 đồng, theo biên lai thu tiền số 0006420 ngày 14/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - An Giang. Nên bà H1 còn phải nộp thêm số tiền 2.220.000 đồng (*hai triệu hai trăm hai mươi nghìn đồng*).

[4]. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo, Viện kiểm sát cùng cấp có quyền kháng nghị bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền

kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo Điều 2 Luật 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 Điều 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 tỉnh An Giang;
- VKSND khu vực 2 - An Giang;
- Phòng THADS khu vực 2 - An Giang;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(đã ký)



Quách Văn Khánh

