

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 8 - VĨNH LONG**

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

Bản án số: 231/2025/DS-ST

Ngày: 30/9/2025

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 KHU VỰC 8 - VĨNH LONG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đăng Phi.

- Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Tường Bích.

2. Bà Huỳnh Thị Mỹ Linh.

- Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Võ Thành Trung - Thư ký
tòa án nhân dân khu vực 8-Vĩnh Long

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8-Vĩnh Long tham gia phiên
tòa: Ông Nguyễn Văn K3h - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30/9/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 8-Vĩnh Long
xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 123/2022/TLST-DS ngày 14 tháng
6 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết
định đưa vụ án ra xét xử số: 199/2025/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2025, Quyết
định hoãn phiên tòa số: 117/2025/QĐST-DS ngày 20 tháng 9 năm 2025, giữa
các đương sự:

* Nguyên đơn: **Phạm Thị Hoàng Y**, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Ấp 2, xã Bình Đại, tỉnh Vĩnh Long.

Bà Y ủy quyền cho bà Phạm Thị Huyền Trang, sinh năm 1990, địa chỉ:
Ấp 2, xã Bình Đại, tỉnh Vĩnh Long (Bà Trang có mặt).

* Bị đơn: **Võ Văn L**, sinh năm 1929 (Chết)

Nơi cư trú cuối cùng: Ấp TL, xã TT, tỉnh Vĩnh Long.

* Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Võ Văn L.

1/ **Đặng Thị LuY**, sinh năm 1927 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp TL, xã TT, tỉnh Vĩnh Long.

2/ **Võ Thị L1**, sinh năm 1959 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 1, xã Tân Nhựt, thành phố Hồ Chí Minh.

3/ **Võ Thị K**, sinh năm 1959 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp TL, xã TT, tỉnh Vĩnh Long.

4/ **Võ Văn K3**, sinh năm 1964 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp TL, xã TT, tỉnh Vĩnh Long.

5/ **Võ Văn K4**, sinh năm 1966 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp TL, xã TT, tỉnh Vĩnh Long.

6/ **Võ Thị K3**, sinh năm 1971 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp TL, xã TT, tỉnh Vĩnh Long.

7/ **Võ Thị N**, sinh năm 1978 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp TL, xã TT, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 13/4/2022, những lời khai tiếp theo trong quá trình tố tụng, cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Phạm Thị Hoàng Y, bà Phạm Thị Huyền Trang trình bày:

Nguyên vào ngày 22/12/2012 (Âm lịch), bà Phạm Thị Hoàng Y có chuyển nhượng của bị đơn Võ Văn L phần đất có diện tích 150 m², thuộc một phần thửa đất số 251, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp TL, xã TT, tỉnh Vĩnh Long với số tiền là 35.000.000 đồng (Ba mươi lăm triệu đồng). Sau K4 hai bên thỏa thuận xong, bên bà Phạm Thị Hoàng Y giao cho bên bị đơn Võ Văn L tổng cộng 02 lần tiền, với số tiền là 35.000.000 đồng (Ba mươi lăm triệu đồng). K4 giao tiền có sự chứng kiến của các con ông L, đồng thời ông Võ Văn K4 có ký tên vào giấy sang nhượng nền nhà và có Trưởng ấp (Ông Nguyễn Thanh Vân làm chứng) nhưng sau K4 nhận tiền chuyển nhượng đất xong, bị đơn Võ Văn L không tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên bà Phạm Thị Hoàng Y, bên bà Y nhiều lần liên hệ với ông L để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên, nhưng bị đơn Võ Văn L cố tình né tránh, không thực hiện. Hiện tại, ông Võ Văn L đã chết.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Phạm Thị Huyền Trang có yêu cầu thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, cụ thể, bà Trang yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Võ Văn L bao gồm: Bà Đặng Thị LuY, bà Võ Thị L1, bà Võ Thị K, ông Võ Văn K3, ông Võ Văn K4, bà Võ Thị K3, bà Võ Thị N phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho bên nguyên đơn Phạm Thị Hoàng Y số tiền 35.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 02/3/2013 đến ngày 02/8/2022 với số tiền gốc chuyển nhượng và tiền lãi là 101.500.000 đồng (Một trăm lẻ một triệu năm trăm nghìn đồng).

Bà Phạm Thị Huyền Trang thống nhất với kết quả đo đạc, định giá, không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Đối với số tiền tạm ứng chi phí tố tụng, bên nguyên đơn tạm ứng trước yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

(Tài liệu, chứng cứ do bên nguyên đơn giao nộp là Giấy sang nhượng nền nhà ngày 22/12/2012).

Trong suốt quá trình tố tụng, Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý và các văn bản tố tụng khác hợp lệ nhưng bị đơn Võ Văn L (K4 còn sống) không cung cấp lời khai tài liệu, chứng cứ có liên quan. Sau K4 ông L chết, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Võ Văn L bao gồm: Bà Đặng Thị LuY, bà Võ Thị L1, bà Võ Thị K, ông Võ Văn K3, ông Võ Văn K4, bà Võ Thị K3, bà Võ Thị N cũng không cung cấp lời khai, tài liệu, chứng cứ có liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự:

Thẩm phán thực hiện đúng theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự trong quá trình xét xử sơ thẩm vụ án. Nguyên đơn thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án là vi phạm quy định tại khoản 16 Điều 70, Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các điều 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 236 Luật đất đai năm 2024.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Thị Hoàng Y về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn Võ Văn L. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Hoàng Y với ông Võ Văn L là vô hiệu.

Buộc bà Đặng Thị LuY, Võ Thị L1, Võ Thị K, Võ Văn K3, Võ Văn K4, Võ Thị K3, Võ Thị N phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Phạm Thị Hoàng Y số tiền là 75.450.000 đồng (Bảy mươi lăm triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau K4 nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại tòa, phát biểu của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Các đương sự Đặng Thị LuY, Võ Thị L1, Võ Thị K, Võ Văn K3, Võ Văn K4, Võ Thị K3, Võ Thị N được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai không có lý do, do đó xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp với quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật dân sự.

[2] Về nội dung vụ án.

Nguyên vào ngày 22/12/2012 (Âm lịch), bà Phạm Thị Hoàng Y chuyển nhượng của bị đơn Võ Văn L phần đất có diện tích 150 m², thuộc một phần thửa đất số 251, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp TL, xã TT, tỉnh Vĩnh Long với số tiền là 35.000.000 đồng (Ba mươi lăm triệu đồng). Sau K4 hai bên thỏa thuận xong, bên bà Phạm Thị Hoàng Y giao cho bên bị đơn Võ Văn L tổng cộng 02 lần tiền, với số tiền là 35.000.000 đồng (Ba mươi lăm triệu đồng). K4 giao tiền có sự chứng kiến của con ông L (Ông Võ Văn K4), đồng thời ông Võ Văn K4 có ký tên vào giấy sang nhượng nền nhà và có Trưởng ấp (Ông Nguyễn Thanh Vân) làm chứng nhưng sau K4 nhận tiền chuyển nhượng đất xong, bị đơn Võ Văn L không tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên bà Phạm Thị Hoàng Y, bên bà Y nhiều lần liên hệ với ông L để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên nhưng bị đơn Võ Văn L cố tình né tránh, không thực hiện.

Hội đồng xét xử xét thấy: Chứng cứ bên nguyên đơn cung cấp là “Giấy sang nhượng nền nhà” ngày 02/02/2013, theo nội dung hai bên thỏa thuận, bên ông L chuyển nhượng cho bên bà Phạm Thị Hoàng Y phần đất có diện tích Nng 05 mét, dài 30 mét, có xác nhận của Trưởng ấp Nguyễn Thanh Vân và có con của ông L là ông Võ Văn K4 ký tên xác nhận. Trong quá trình tố tụng, bên bị đơn cũng thừa nhận nội dung của chứng cứ bên nguyên đơn cung cấp cũng như chữ viết, chữ ký là của ông L, do đó đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai bên vi phạm hình thức và nội dung. Hình thức của hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, về nội dung của hợp đồng, hai bên không thỏa thuận cụ thể phần đất chuyển nhượng thuộc thửa đất số mấy, tờ bản đồ số mấy, vì vậy hợp đồng hai bên ký kết là vô hiệu phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005. Hợp đồng vô hiệu nên hai bên phải giao trả nhau những gì đã nhận, đồng thời bị đơn Võ Văn L đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, tuy nhiên không có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là lỗi hoàn toàn do bên ông L.

Ông Võ Văn L đã chết, do đó những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông L phải có nghĩa vụ trả tiền chuyển nhượng và bồi thường cho bên nguyên đơn là đúng pháp luật. Thiệt hại trong vụ án này là chênh lệch giá đất, cụ thể biên bản định giá ngày 01/12/2023 của Hội đồng định giá tài sản tranh chấp định giá giá trị thửa đất là 75.450.000 đồng (Bảy mươi lăm triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng). Như vậy, chênh lệch giá là: 40.450.000 đồng (Bốn mươi triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng). Do đó, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn Võ Văn L bao gồm: Đặng Thị LuY, Võ Thị K, Võ Văn K3, Võ Văn K4, Võ Thị K3, Võ Thị N phải có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng đất là 35.000.000 đồng (Ba mươi lăm triệu đồng) và

bồi thường số tiền thiệt hại do không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 40.450.000 đồng (Bốn mươi triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng).

Hội đồng xét xử xét thấy: Bên nguyên đơn yêu cầu hoàn trả 35.000.000 đồng (Ba mươi lăm triệu đồng) tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cơ sở nên được chấp nhận. Riêng số tiền lãi không có cơ sở nên không được chấp nhận mà chỉ được bồi thường tiền chênh lệch giá theo quy định.

Như vậy, bà Đặng Thị LuY, bà Võ Thị K, ông Võ Văn K3, ông Võ Văn K4, bà Võ Thị K3, bà Võ Thị N phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Phạm Thị Hoàng Y số tiền là 75.450.000 đồng (Bảy mươi lăm triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng).

[3] Đối với bà Võ Thị L1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn Võ Văn L.

Hội đồng xét xử xét thấy: Theo xác nhận tại công văn số: 548/UBND ngày 02/8/2024 của Ủy ban nhân dân xã Thừa Đức, huyện Bình Đại (Nay là Ủy ban nhân dân xã TT, tỉnh Vĩnh Long) cung cấp thông tin “Bà Võ Thị L1, sinh năm 1959, cư trú tại ấp 1, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh (Nay là ấp 1, xã Tân Nhựt, thành phố Hồ Chí Minh) nhưng Tòa án tổng đạt văn bản tố tụng đối với bà Võ Thị L1 không có kết quả, do đó không xem xét nghĩa vụ liên đới của bà L1 với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ khác của ông L. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ khác của ông L có quyền khởi kiện vụ án khác yêu cầu bà Võ Thị L1 phải hoàn trả lại số tiền mà họ thực hiện nghĩa vụ trả thay bà L1, nếu có yêu cầu.

[4] Đối với phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Riêng bà Võ Thị L1 không rõ địa chỉ đang sinh sống ở đâu, do đó không buộc bà L1 phải có nghĩa vụ liên đới với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ khác.

[5] Về án phí: Căn cứ theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 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, lệ phí Tòa án. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Thị Hoàng Y được chấp nhận một phần, do đó bà Đặng Thị LuY, bà Võ Thị K, ông Võ Văn K3, ông Võ Văn K4, bà Võ Thị K3, bà Võ Thị N phải có nghĩa vụ chịu án phí đối với phần được chấp nhận. Bà Y phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận. Tuy nhiên, bà Đặng Thị LuY, bà Võ Thị K và ông Võ Văn K3 thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí theo quy định.

[6] Về chi phí tố tụng (Đo đạc, định giá)

Bà Đặng Thị LuY, bà Võ Thị K, ông Võ Văn K3, ông Võ Văn K4, bà Võ Thị K3, bà Võ Thị N phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Phạm Thị Hoàng Y số tiền 1.358.000 đồng (Một triệu ba trăm năm mươi tám nghìn đồng).

Vì caùc leõ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 137, khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 236 Luật đất đai năm 2024; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; Điều 92; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 12, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Thị Hoàng Y về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Võ Văn L.

Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà Phạm Thị Hoàng Y với ông Võ Văn L ký ngày 02/02/2013 là vô hiệu.

Buộc bà Đặng Thị LuY, bà Võ Thị K, ông Võ Văn K3, ông Võ Văn K4, bà Võ Thị K3, bà Võ Thị N phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Phạm Thị Hoàng Y số tiền 75.450.000 đồng (Bảy mươi lăm triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng).

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 K4 thi hành án 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Ông Võ Văn K4, bà Võ Thị K3, bà Võ Thị N phải có nghĩa vụ liên đới chịu 1.886.000 đồng (Một triệu tám trăm tám mươi sáu nghìn đồng).

Bà Phạm Thị Hoàng Y phải chịu án phí với số tiền là 1.302.500 đồng (Một triệu ba trăm lẻ hai nghìn năm trăm đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà Y đã nộp là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) theo hai biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008637 ngày 14/6/2022; Số 0008638 ngày 14/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre (Nay là Phòng Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long).

Như vậy, bà Phạm Thị Hoàng Y phải nộp tiếp số tiền là 702.500 đồng (Bảy trăm lẻ hai nghìn năm trăm đồng).

3. Về chi phí tố tụng (Đo đạc, định giá).

Bà Đặng Thị LuY, bà Võ Thị K, ông Võ Văn K3, ông Võ Văn K4, bà Võ Thị K3, bà Võ Thị N phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Phạm Thị Hoàng Y số tiền 1.358.000 đồng (Một triệu ba trăm năm mươi tám nghìn đồng).

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 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, điều 7, điều 7a, 7b 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.

Nguyên đơn Phạm Thị Hoàng Y có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng bà Đặng Thị LuY, bà Võ Thị L1, bà Võ Thị K, ông Võ Văn K3, ông Võ Văn K4, bà Võ Thị K3, bà Võ Thị N vắng mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long (Phòng GDKT, TT&THA);
- VKSND khu vực 8-Vĩnh Long;
- Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long;
- Chi nhánh VPĐKĐĐ khu vực 20-Vĩnh Long;
- UBND xã TT;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Nguyễn Đăng Phi