

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 5 - AN GIANG**

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

Bản án số: 227/2026/DS-ST

Ngày: 01/7/2026.

V/v: Yêu cầu hủy 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 5 - AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Thùy Trang.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Tôn.
2. Bà Nguyễn Thị Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Diễm Trang – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5 - An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 – An Giang tham gia phiên tòa: Không.

Ngày 01 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 - An Giang, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 207/2026/TLST-DS ngày 19 tháng 3 năm 2026, về việc: “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 178/2026/QĐXXST-DS, ngày 15 tháng 5 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 169/2026/QĐST-DS, ngày 11 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Việt K – sinh năm 1985, có mặt.

Bà Phan Thị T – sinh năm 1988, có mặt.

Địa chỉ: ấp X, xã V, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn: Ông Bùi Đức V - sinh năm 1984, có đơn xin vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị K1 – sinh năm 1986, vắng mặt.

Địa chỉ: ấp P, xã V, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24/02/2026, bản tự khai và lời trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Việt K và bà Phan Thị T như sau:

Ngày 21/8/2023, ông Bùi Đức V và bà Nguyễn Thị K1 có chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà diện tích 08 công đất ruộng tầm 3m, trong đó có 01 nền nhà ngang 7m dài 45m, giá thỏa thuận bằng 965.000.000 đồng.

Sau khi làm hợp đồng, vợ chồng ông bà đã giao cho vợ chồng ông V và bà K1 số tiền 350.000.000 đồng vào ngày 22/8/2023. Từ khi vợ chồng ông bà giao số tiền 350.000.000 đồng cho vợ chồng ông V, bà K1 thì vợ chồng ông bà đã nhận diện tích 08 công đất canh tác cho đến nay.

Do vợ chồng ông V, bà K1 thế chấp ngân hàng diện tích đất nói trên nên không thể làm hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà đứng tên theo quy định. Ngày 14/9/2025, vợ chồng ông V và bà K1 viết giấy nhận nợ và hứa trả cho vợ chồng ông bà số tiền 370.000.0000 đồng vào ngày 24/11/2025.

Cho đến nay, vợ chồng ông bà chỉ nhận được 100.000.000 đồng từ phía bị đơn. Hiện bị đơn còn nợ vợ chồng ông bà số tiền 270.000.000 đồng.

Nay ông bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2023 giữa hai bên. Đồng thời, buộc ông Bùi Đức V và bà Nguyễn Thị K1 phải trả cho vợ chồng ông bà số tiền 270.000.000 đồng. Vợ chồng ông bà yêu cầu phía bị đơn phải trả đủ số tiền này một lần, không đồng ý cho trả dần. Đối với đất thì vợ chồng ông bà đồng ý trả lại đất cho vợ chồng ông V, bà K1.

Bị đơn bà Nguyễn Thị K1 trình bày: Vợ chồng bà thừa nhận có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông K và bà T nhưng hai bên không thực hiện được việc chuyển nhượng nên vợ chồng bà có thỏa thuận trả lại số tiền 350.000.000 đồng đã nhận và bồi thường 20.000.000 đồng, tổng cộng bằng 370.000.000 đồng.

Đến nay vợ chồng bà vẫn còn nợ vợ chồng ông K và bà T số tiền 370.000.000 đồng (vợ chồng bà đã gửi trả cho vợ chồng ông K, bà T số tiền 100.000.000 đồng nhưng họ chưa nhận).

Nay vợ chồng bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K và bà T, vợ chồng bà đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên và trả cho ông K và bà T số tiền 270.000.000 đồng còn lại. Hiện nay, vợ chồng bà không còn khả năng nên xin trả dần số tiền trên cho ông K và bà T trong thời gian 05 năm, trong thời gian 04 năm đầu, mỗi năm trả 50.000.000 đồng và năm cuối sẽ trả số tiền 70.000.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị K1 đồng ý cho vợ chồng ông K và bà T tiếp tục canh tác đất đến khi nào vợ chồng bà trả đủ tiền thì sẽ nhận lại đất.

Bị đơn ông Bùi Đức V không có văn bản nêu ý kiến của mình, ông V có mặt tại Tòa án, có tham gia hòa giải nhưng không ký vào biên bản hòa giải ngày 15/5/2026.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Việt K và bà Phan Thị T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2023 giữa các bên và yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Bùi Đức V và bà Nguyễn Thị K1 phải trả cho vợ chồng ông bà số tiền còn nợ bằng 270.000.000 đồng vì ngày 15/5/2026 vợ chồng ông V và bà K1 đã trả cho vợ chồng ông bà số tiền 100.000.000 đồng nên hiện nay vợ chồng ông V và bà K1 chỉ còn nợ số tiền 270.000.000 đồng.

Ông K và bà T xin rút lại 01 phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 100.000.000 đồng do vợ chồng ông V và bà K1 đã trả xong. Đối với diện tích đất chuyển nhượng phía ông Nguyễn Việt K và bà Phan Thị T đồng ý trả lại cho ông Bùi Đức V và bà Nguyễn Thị Kiều .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ và toàn diện các chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Tranh chấp giữa ông Nguyễn Việt K và bà Phan Thị T với vợ chồng ông Bùi Đức V và bà Nguyễn Thị K1 là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 5 – An Giang theo quy định tại Điều 26, 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2025.

Bà Nguyễn Thị K1 được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt 02 lần không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà K1.

Ông Bùi Đức V có đơn xin vắng mặt, xét thấy việc vắng mặt của ông V không làm ảnh hưởng đến nội dung vụ án cũng như quá trình xét xử vụ kiện nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông V.

Phía nguyên đơn đã nhận số tiền 100.000.000 đồng của bị đơn và xin rút 01 phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền này nên căn cứ quy định tại Điều 218, 219 và 244 Hội đồng xét xử đình chỉ 01 phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền này.

[2] Về nội dung: Vào ngày 21/8/2023, ông Bùi Đức V và bà Nguyễn Thị K1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Nguyễn Việt K và bà Phan Thị T, với diện tích chuyển nhượng bằng 08 công đất ruộng tầm 3m, trong đó có 01 nền nhà ngang 7m dài 45m, hai bên thỏa thuận giá bằng 965.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, phía ông Nguyễn Việt K và bà Phan Thị T đã giao cho ông Bùi Đức V và bà Nguyễn Thị K1 số tiền 350.000.000 đồng vào ngày 22/8/2023 và nhận diện tích 08 công đất canh tác. Tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Bùi Đức V và bà Nguyễn Thị K1 đang thế chấp vay ngân hàng nên không thể chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Việt K và bà Phan Thị T theo quy định. Ngày 14/9/2025, ông Bùi Đức V và bà Nguyễn Thị K1 có viết giấy thỏa thuận trả cho ông Nguyễn Việt K và bà Phan Thị T số tiền 370.000.000 đồng vào ngày 24/11/2025. Cho đến nay, phía chỉ trả cho vợ chồng ông bà số tiền 100.000.000 đồng, còn lại 270.000.000 đồng phía vợ chồng ông Bùi Đức V và bà Nguyễn Thị K1 không thực hiện đúng nghĩa vụ cam kết.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ông Nguyễn Việt K, bà Phan Thị T và bà Nguyễn Thị K1 thống nhất yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2023 giữa các bên, ông Bùi Đức V có mặt nhưng không có ý kiến phản đối, xét thấy sự thỏa thuận giữa các bên là tự nguyện nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Về hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng: Theo quy định tại Điều 427 Bộ luật dân sự “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 và các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”. Phía ông Nguyễn Việt K và bà Phan Thị T đồng ý trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng cho vợ chồng ông Bùi Đức V, bà Nguyễn Thị K1 và yêu cầu vợ chồng ông Bùi Đức V, bà Nguyễn Thị K1 phải trả lại cho ông bà số tiền còn nợ bằng 270.000.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Ông Bùi Đức V và bà Nguyễn Thị Kiều X trả dần số tiền 270.000.000

đồng cho ông Nguyễn Việt K, bà Phan Thị T trong thời gian 05 năm, tuy nhiên, phía nguyên đơn không đồng ý nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận.

Đối với đất chuyển nhượng, phía nguyên đơn tự nguyện trả lại cho bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí buộc vợ chồng ông Bùi Đức V và bà Nguyễn Thị K1 phải nộp 13.500.000 đồng (270.000.000 đồng x 5%).

Ông Nguyễn Việt K và bà Phan Thị T được nhận lại số tiền 9.250.000 đồng đã nộp tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 303079 ngày 13/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 423 và 427 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 218, 219, 227, 228, 244, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2025;

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí.

Tuyên: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Việt K và bà Phan Thị T.

Xử: Ghi nhận sự tự thỏa thuận giữa các bên về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2023 giữa ông Nguyễn Việt K và bà Phan Thị T với ông Bùi Đức V và bà Nguyễn Thị Kiều .

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Việt K và bà Phan Thị T về việc trả cho ông Bùi Đức V và bà Nguyễn Thị K1 diện tích 08 công đất đã nhận chuyển nhượng.

Buộc vợ chồng ông Bùi Đức V và bà Nguyễn Thị K1 phải giao trả cho ông Nguyễn Việt K và bà Phan Thị T số tiền 270.000.000 đồng.

Kể từ ngày ông Nguyễn Việt K và bà Phan Thị T có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Bùi Đức V và bà Nguyễn Thị K1 không trả đủ số tiền trên cho ông Nguyễn Việt K và bà Phan Thị T thì hàng tháng ông Bùi Đức V và bà Nguyễn Thị K1 còn phải

chịu lãi suất theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với khoản tiền chưa trả tương ứng với thời gian chưa thi hành án tại thời điểm thi hành án.

Đình chỉ 01 phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 100.000.000 đồng do vợ chồng ông V và bà K1 đã thực hiện xong nghĩa vụ.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Bùi Đức V và bà Nguyễn Thị K1 phải nộp 13.500.000 đồng

Ông Nguyễn Việt K và bà Phan Thị T được nhận lại số tiền 9.250.000 đồng đã nộp tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 303079 ngày 13/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

3. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

“Quyết định này 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 9 Luật Thi hành án dân sự và Điều 7, Điều 7a, Điều 7b Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014; 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;
- VKS cùng cấp;
- THADS;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Phan Thị Thùy Trang