TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC-VĨNH LONG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 203/2025/DS-ST.
Ngày: 30 - 9 - 2025.
V/v tranh chấp HĐ chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC-VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Thanh Hồng.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Phạm Văn Tư.

Ông Trần Quang Đông.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Khôi - Thư ký Tòa án nhân khu vực-Vĩnh Long.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025 tại phòng xử án, Tòa án nhân dân khu vực-Vĩnh Long tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 237/2025/TLST-DS, ngày 23 tháng 6 năm 2025 về "*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 196/2025/QĐXXST-DS, ngày 22 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 353/2025/QĐST-DS, ngày 16/9/2025, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn***: Bà Dương Thị Tuyết M, sinh năm 1964; nơi cư trú: Khu phố B, thị trấn P, huyện L, tỉnh Tiền Giang (nay là xã B, tỉnh Đồng Tháp); địa chỉ liên lạc: Số nhà 199, đường M, Khóm S, Phường N, thành phố V (nay là phường Đ), tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Tấn T, sinh năm 2001; nơi cư trú: Ấp M, xã B, tỉnh Vĩnh Long, có mặt.

- ***Bị đơn***: Bà Lâm Thị Mai L, sinh năm 1978 và ông Trần Minh T, sinh năm 1975; cùng nơi cư trú: Số nhà 27, đường B, Phường N, thành phố V (nay là phường Đ), tỉnh Vĩnh Long, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 26 tháng 5 năm 2025 cùng các lần hòa giải tiếp theo và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày: Ngày 06/11/2023 bà M có lập hợp đồng để nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa số 1037; tờ bản đồ 16; tọa lạc tại Phường T, thành phố V(nay là phường T), tỉnh Vĩnh Long, số tiền ông T, bà L đã nhận là 1.050.000.000 đồng, theo Tờ thỏa thuận ngày 14/01/2023 "*đến ngày 31/3/2023 phía ông T, bà L*" không thực hiện việc sang tên thửa đất nêu trên cho bà M thì ông T, bà L phải có trách nhiệm trả bà Mai 30.000.000 đồng là tiền lãi ngân hàng 06 tháng (6,6% năm). Tuy nhiên, thửa đất nêu trên không thể sang nhượng được vì ông T, bà L còn đang nợ người khác bằng bản án có hiệu lực, pháp luật, nên thửa đất nêu trên đã bị kê biên để thi hành án. Khi không thực hiện được thì ông T, bà L có trả lại cho bà M 500.000.000 đồng, phần còn lại đến nay chưa trả.

Nay bà M yêu cầu: Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 16732, ký ngày 22/12/2023 giữa ông Trần Minh T, bà Lâm Thị Mai L và bà Dương Thị Tuyết M, đối với thửa số 1037; tờ bản đồ 16; tọa lạc tại Phường T, thành phố V (nay là phường T), tỉnh Vĩnh Long; buộc ông T, bà L trả cho bà M các khoản tiền như sau:

- Tiền cọc 550.000.000 đồng ;

- Tiền bồi thường 30.000.000 đồng;

- Tiền phí dịch vụ 70.000.000 đồng;

Tổng cộng bằng 650.000.000 đồng.

Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai vắng mặt không lý do.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bà Dương Thị Tuyết M khởi kiện yêu cầu Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 16732, ký ngày 22/12/2023 giữa ông Trần Minh T, bà Lâm Thị Mai L và bà Dương Thị Tuyết M, đối với thửa số 1037; tờ bản đồ 16; tọa lạc tại Phường T, thành phố V (nay là phường T), tỉnh Vĩnh Long; buộc ông T, bà L trả cho bà M các khoản tiền bằng 650.000.000 đồng; ông T, bà ý có đăng ký thường trú tại phường T, tỉnh Vĩnh Long. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a 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-Vĩnh Long, Tòa án nhân dân khu vực-Vĩnh Long thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thủ tục tố tụng và quan hệ pháp luật được xác định "*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và đòi lại tài sản*" theo quy định tại khoản 1 Điều 166 của Bộ luật dân sự. Đồng thời, đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không lý

do, nên áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định của pháp luật.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn: Ngày 22/12/2023 ông Trần Minh T và bà Lâm Thị Mai L có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị Tuyết M, đối với thửa số 1037; tờ bản đồ 16; tọa lạc tại Phường T, thành phố V (nay là phường T), tỉnh Vĩnh Long, theo cam kết đến ngày 31/3/2023 thì ông T, bà L phải thực hiện việc sang tên cho bà M. Tuy nhiên, hết thời gian cam kết mà bị đơn không thực hiện được do tài sản đã bị ngăn chặng trong việc thi hành án không thể thực hiện được, do bị đơn lừa dối nguyên đơn, nên nguyên đơn yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đối với thửa đất nêu trên là có căn cứ chấp nhận, đúng với quy định tại Điều 127 của Bộ luật Dân sự; nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền mà bị đơn đã nhận của nguyên đơn 550.000.000 đồng. Đồng thời, trong hợp đồng các bên có thỏa thuận "*đến ngày 31/3/2023 phía ông T, bà L*" không thực hiện việc sang tên thửa đất nêu trên cho bà M thì ông T, bà L phải có trách nhiệm trả bà M 30.000.000 đồng là tiền lãi ngân hàng 06 tháng (6,6% năm) và thỏa thuận, nếu không giao được đất dẫn đến kiện ra tòa, thì bên bị kiện phải chịu chi phí đi lại khởi kiện và tiền thuê luật sư, nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền lãi 30.000.000 đồng do hai bên thỏa thuận và tiền thuê luật sư 70.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[3] Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147 và điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 127 và khoản 1 Điều 166 của Bộ luật Dân sự;

Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Về nội dung:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Tuyết M. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 22/12/2023 giữa ông Trần Minh T và bà Lâm Thị Mai L với bà Dương Thị Tuyết M, số công chứng 16732, đối với thửa số 1037; tờ bản đồ 16; tọa lạc tại Phường T, thành phố V (nay là phường T), tỉnh Vĩnh

Long. Buộc ông Trần Minh T và bà Lâm Thị Mai L có trách nhiệm trả cho bà Dương Thị Tuyết M các khoản tiền như sau:

- Tiền ông Tuấn đã nhận 550.000.000 đồng (*năm trăm năm chục triệu đồng*);

- Tiền bồi thường theo thỏa thuận 30.000.000 đồng (*ba mươi triệu đồng*);

- Tiền phạt phí dịch vụ do hai bên thỏa thuận, cụ thể bằng 70.000.000 đồng (*bảy chục triệu đồng*);

Tổng cộng bằng 650.000.000 đồng (*sáu trăm năm chục triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án 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 khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí sơ thẩm: Buộc ông Trần Minh T và bà Lâm Thị Mai L nộp 25.000.000 đồng (*hai mươi lăm triệu đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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
(Đã ký)
Hồ Thanh Hồng

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND KV-Vĩnh Long;
- Cơ quan THADS có thẩm quyền ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.