TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 2 – AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 67/2026/DS-ST
Ngày 17 tháng 4 năm 2026
V/v: "Tranh chấp HĐCNQSD 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 **Hồ Văn Bình**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Phước Lộc**
2. Bà **Nguyễn Tường Diễm Linh Giang**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Cẩm Duyên** - 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 **Nguyễn Văn Trung** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 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: 202/2017/TLST- DS ngày 17 tháng 11 năm 2017 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 126/2026/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 131/2026/QĐST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Phan Thị T**, sinh năm 1990; CCCD số:036190012492; địa chỉ thường trú: Khu phố S, đặc khu P, tỉnh An Giang; địa chỉ liên hệ: A đường C, khu phố A D, đặc khu P, tỉnh An Giang (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà T: Ông **Phạm Duy T1**, sinh năm 1982; địa chỉ: Khu phố Suối Đá D, đặc khu P, tỉnh An Giang (Theo văn bản ủy quyền ngày 28/3/2026) (có đơn xin vắng mặt).

- Bị đơn:

1. Bà **Phan Thị Việt T2**, sinh năm 1969: CMND số: 3719411144 (vắng mặt).
2. Ông **Nguyễn Văn B**, sinh năm 1966 (chồng bà T2).

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

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Phạm Duy T1**, sinh năm 1982 (chồng bà T); CCCD số: 036082014547; địa chỉ thường trú: Khu phố S, đặc khu P, tỉnh An Giang; địa chỉ liên hệ: A đường C, khu phố A D, đặc khu P, tỉnh An Giang (có đơn xin vắng mặt).

2. Ông **Trần Mạnh C**, sinh năm 1971; địa chỉ: Khu phố R, đặc khu P, tỉnh An Giang (vắng mặt).

3. **Ủy ban nhân dân Đ** (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Ông **Trương Quốc T3** – Chức vụ: Phó Trưởng phòng Nông nghiệp và Môi trường (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Phan Thị T và người đại diện hợp pháp của bà T trình bày:

Vào ngày 26/4/2017, bà T có làm giấy tay mua của bà Phan Thị Việt T2 một thửa đất tọa lạc tại ấp R, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang (nay là khu phố R, đặc khu P, tỉnh An Giang), diện tích 760m^2 (ngang 19m, dài 40m, loại đất nông nghiệp) với số tiền 340.000.000 đồng. Nguồn gốc đất là của ông Dư Văn K bán cho ông Phạm Quốc A, sau đó ông Phạm Quốc A bán cho bà Phan Thị Việt T2 rồi bà T2 bán lại cho bà T (có giấy tay bán đất kèm theo). Việc mua bán đất bà T đã thanh toán tiền đầy đủ cho bà T2. Sau khi mua lại thửa đất nói trên bà T mua trụ xi măng rào ranh giới đất.

Vào ngày 06/7/2017, bà T phát hiện bà H, ngụ tại Thành phố Hồ Chí Minh thuê người đến thửa đất mà bà T2 đã bán cho bà T tranh chấp phát dọn cây và nhổ bỏ số trụ xi măng của bà T và đem ra giấy tờ mua bán đất, kể cả sơ đồ đất của thửa đất này, khi phát hiện bà T có đến trình báo với Công an xã H và Công an xã có đến hiện trường lập biên bản vụ việc. Sau khi sự việc xảy ra bà T có đến trực tiếp gặp bà T2 để nói chuyện rõ ràng nhưng bà T2 nói là đã bán rồi không liên quan gì nữa. Bức xúc trước hành vi ngang ngược của bà T2, bán đất nhận tiền nay xảy ra tranh chấp lại không có trách nhiệm với bà T.

Bà T khởi kiện yêu cầu tuyên giấy tay bán đất giữa bà T và bà Phan Thị Việt T2 lập ngày 26/4/2017 vô hiệu; buộc bà Phan Thị Việt T2 và ông Nguyễn Văn B phải giao trả lại số tiền 340.000.000 đồng; yêu cầu vợ chồng bà T2, ông B trả lãi suất 1,125%/tháng trên số tiền 340.000.000 đồng, tạm tính từ ngày 17/11/2017 đến ngày nộp đơn 01/6/2018 là 07 tháng với số tiền là 26.775.000 đồng và tiếp tục tính lãi cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án.

Ngày 01/4/2026, bà T có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu tính lãi suất trên số tiền 340.000.000 đồng. Bà T chỉ yêu cầu bà T2, ông B hoàn trả lại số tiền chuyển nhượng đã nhận là 340.000.000 đồng.

- Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Phan Thị Việt T2 và ông Nguyễn Văn B trình bày:

Trước ngày 26/4/2017, bà Nguyễn Thị Cẩm N có dắt vợ chồng bà T đến để gặp vợ chồng bà mua diện tích đất rộng 19x40m là 760m^2 tại ấp R, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 350.00.000 đồng. Nguồn gốc đất là của ông Dư Văn K, ông K chuyển nhượng cho ông Phạm Quốc A, ông Phạm Quốc A chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà.

Sau khi thống nhất diện tích thì vợ chồng bà cùng với bà T đến diện tích đất đo đạc thì thực tế không đủ như trong giấy mua bán đã ghi mà chỉ còn 760m^2 nên vợ chồng bà mới bán cho bà T theo diện tích này và bớt cho bà T 20.000.000 đồng, vợ chồng bà chỉ nhận 330.000.000 đồng, cho cò 16.500.000 đồng. Khi tiến hành giao nhận tiền vợ chồng bà đã giao toàn bộ giấy tờ mua bán đất trước đó cho bà T và tiến hành giao đất. Nay bà T khởi kiện thì vợ chồng bà không đồng ý, vì bà T2 đã bàn giao đủ diện tích đất chuyển nhượng cho bà T nên vợ chồng bà không còn liên quan gì đến thửa đất trên. Do đó, vợ chồng bà đề nghị bác toàn bộ yêu cầu của bà T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Mạnh C trình bày:

Diện tích đất tranh chấp là nằm trong tổng diện tích đất 3.175,2m^2 mà ông C nhận chuyển nhượng từ bà H. Nguồn gốc đất là bà H nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông T4 vào năm 2007. Hiện nay bà T yêu cầu hủy bỏ hợp đồng mua bán với bà T2 và yêu cầu vợ chồng bà T2 trả lại tiền chuyển nhượng thì ông C không có ý kiến hay tranh chấp gì.

*** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – An Giang**:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện và chấp hành đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 117, 123, 129, 131, 166 và 288 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 92, 244 BLTTDS 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025, đề nghị HĐXX:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị T đối với bị đơn bà Phan Thị Việt T2, ông Nguyễn Văn B.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 26/4/2017 giữa bà Phan Thị Việt T2 với bà Phan Thị T vô hiệu.

- Buộc vợ chồng bà Phan Thị Việt T2, ông Nguyễn Văn B có nghĩa vụ trả lại cho bà Phan Thị T số tiền chuyển nhượng đã nhận là 340.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm tại phiên tòa, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp R, xã H, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (nay là khu phố R, đặc khu P, tỉnh An Giang), căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 BLTTDS năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 – An Giang.

[1.3] Về tư cách tham gia tố tụng: Nguyên đơn bà T ủy quyền cho ông Phạm Duy T1 là phù hợp quy định tại Điều 85 BLTTDS nên chấp nhận.

[1.4] Về sự vắng mặt của đương sự: Đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn xin vắng mặt. Bị đơn bà T2, ông B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C, đại diện UBND đặc khu Đ vắng mặt lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, nên căn cứ Điều 227, 228 và 238 BLTTDS, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt tất cả những người tham gia tố tụng.

[1.5] Về việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà T xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu tính lãi suất số tiền 26.775.000 đồng. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp quy định tại Điều 5 BLTTDS, nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ đối với yêu cầu đã rút theo khoản 2 Điều 244 BLTTDS.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 26/4/2017, bà Phan Thị Việt T2 có lập giấy tay để chuyển nhượng diện tích đất 790m^2 (đo đạc thực tế 660m^2) tại ấp R, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang (nay là khu phố R, đặc khu P, tỉnh An giang) cho bà Phan Thị T. Giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận ghi trong hợp đồng là 340.000.000 đồng. Nguồn gốc đất ghi trong hợp đồng là do bà T2 nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Quốc A, đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Bà T2 đã trả đủ tiền chuyển nhượng cho bà T. Tuy nhiên, khi bà T vào sử dụng thì có bà H tranh chấp nên đến nay bà T vẫn chưa sử dụng diện tích đất nên hai bên phát sinh tranh chấp. Xét yêu cầu khởi kiện của bà T và ý kiến của bà T2, ông B, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2017 giữa bà Phan Thị Việt T2 và bà Phan Thị T:

Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng ngày 26/4/2017 được lập thành văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực đã vi phạm về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Về nội dung hợp đồng: Hợp đồng ngày 26/4/2019 thể hiện bà T2 bán cho bà T diện tích đất nông nghiệp chiều ngang 19m, chiều dài 40m, tổng diện tích 790m^2. Nguồn gốc đất của ông Dư Văn K bán cho ông Phạm Quốc A, ông Phạm Quốc A tiếp tục bán cho bà Phan Thị Việt T2, nay bà T2 bán cho bà T với số tiền 340.000.000 đồng. Hiện lô đất không có tranh chấp có ranh giới rõ ràng, việc chuyển nhượng đúng theo pháp luật nhà nước. Nếu có gì gian dối và xảy ra tranh chấp tôi xin chịu trách nhiệm trước pháp luật. Phía dưới hợp đồng có đoạn "Tôi Phan Thị Việt T2 người đã bán đất cho bà Phan Thị T đã nhận đủ số tiền 340.000.000 đồng" (bút lục 04-05).

Quá trình giải quyết vụ án bà T và vợ chồng bà T2 đều xác định diện tích đất tại thời điểm chuyển nhượng phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất và hiện tại vẫn chưa được cấp giấy.

Như vậy, tại thời điểm hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này bà T2 vẫn chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đo đạc trên bản đồ địa chính và chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, nên bà T2 không có quyền của người sử dụng đất bao gồm cả quyền chuyển nhượng nên hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/4/2017 được hai bên ký kết bằng giấy tay, không có công chứng chứng thực đã vô hiệu cả về nội dung và hình thức theo Điều 123 và 129 Bộ luật Dân sự 2015. Do đó, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu của nguyên đơn bà T là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Về nghĩa vụ hoàn trả: Tại hợp đồng thể hiện bà T2 đã nhận đủ số tiền 340.000.000 đồng của bà T và quá trình giải quyết vụ án, bà T2, ông B cũng thừa nhận có nhận của bà T số tiền trên nên đây là tình tiết khách quan được các đương sự thừa nhận không cần phải chứng minh theo Điều 92 BLTTDS. Do đó, cần buộc bà T2, ông B có nghĩa vụ hoàn trả số tiền đã nhận 340.000.000 đồng cho bà T. Do hiện tại phần đất tranh chấp bà T không có quản lý, sử dụng nên không phải hoàn trả. Qua xác minh cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì phần đất 660m^2 là thuộc đất Nhà nước quản lý, nên cần giữ nguyên hiện trạng đất cho UBND đặc khu Đ

quản lý theo Biên bản bàn giao thực địa mốc giới, ranh giới đất ngày 10/01/2013 giữa Ban Q với UBND xã H và các cơ quan có liên quan.

[3] Về bồi thường thiệt hại: Nguyên đơn bà T có ý kiến không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đồng thời, quá trình giải quyết vụ án, các đương sự khác cũng không ai yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét. Trường hợp sau này các đương sự có yêu cầu thì khởi kiện bằng vụ án khác để giải quyết theo quy định pháp luật.

[4] Từ những nhận định nêu trên trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiển sát nhân dân khu vực 2 – An Giang; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 483.000 đồng. Bị đơn bà T2, ông B phải chịu toàn bộ chi phí này. Do nguyên đơn bà T đã nộp tạm ứng chi nên buộc bà T2, ông B phải hoàn trả lại cho bà T.

[6] Về án phí dân sư sơ thẩm: Bà Phan Thị T khởi kiện được Toà án chấp nhận nên không phải chịu án phí. Được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp 8.800.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0006401, ngày 14/11/2017 và 669.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003202, ngày 18/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – An Giang).

Ông Nguyễn Văn B là người cao tuổi tuy nhiên ông B không có đơn xin miễn án phí nên không có cơ sở xem xét. Buộc bà Phan Thị Việt T2 và ông Nguyễn Văn B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí có giá ngạch đối với số tiền 340.000.000 đồng x 5% = 17.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 85, 92, 147, 157, 227, 228, 238, khoản 2 Điều 244, 266, 271, 273 và 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025; Điều 123, 129, 131, 500, 501 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 168 Luật Đất đai năm 2013; 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị T về việc yêu cầu bị đơn bà Phan Thị Việt T2 và ông Nguyễn Văn B về yêu cầu tính lãi suất.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị T đối với bị đơn bà Phan Thị Việt T2 và ông Nguyễn Văn B về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/4/2017 (dưới hình thức Giấy bán đất) giữa bà Phan Thị Việt T2 và bà Phan Thị T đối với diện tích đất 790m^2 (đo đạc thực tế 660m^2), đất tọa lạc tại ấp R, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang (nay là khu phố R, đặc khu P, tỉnh An Giang) là vô hiệu.

Buộc vợ chồng bà Phan Thị Việt T2 và ông Nguyễn Văn B có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Phan Thị T số tiền 340.000.000 đồng *(Ba trăm bốn mươi triệu đồng)*.

Kể từ ngày bà Phan Thị T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Phan Thị Việt T2 và ông Nguyễn Văn B chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Phan Thị Việt T2 và ông Nguyễn Văn B phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 483.000 đồng *(Bốn trăm tám mươi ba nghìn đồng)*. Do bà Phan Thị T đã nộp tạm ứng chi nên buộc bà T2, ông B phải hoàn trả lại cho bà T số tiền này.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phan Thị T không phải chịu án phí nên được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp 8.800.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0006401, ngày 14/11/2017 và 669.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003202, ngày 18/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – An Giang).

Buộc bà Phan Thị Việt T2 và ông Nguyễn Văn B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có gia ngạch là 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* và án phí có giá ngạch 17.000.000 đồng *(Mười bảy triệu đồng)*.

5. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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, tự nguyện thi hành án 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 KV 2 – An Giang;
- PTHAD SKV 2 – An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu: Văn phòng, hồ sơ vụ án.

Hồ Văn Bình