

**TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 20/2026/DS-ST
Ngày: 27-3-2026
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 7 - AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Trường Hận.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Cho và bà Phạm Thanh Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Trúc Thư - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7 - An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - An Giang tham gia phiên tòa: Ông Phạm Hoàng Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2026 tại Tòa án nhân dân khu vực 7 - An Giang, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 74/2024/TLST-DS, ngày 15 tháng 02 năm 2024, theo Thông báo về việc mở phiên tòa số 103/2026/TB-TA ngày 18 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1975 và bà Lê Thị H1, sinh năm 1979; địa chỉ: ấp M, xã Đ, tỉnh An Giang. *Vắng mặt*

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà H1 là: Anh Trần Vũ L, sinh năm 1997; địa chỉ: ấp M, xã Đ, tỉnh An Giang. *Có mặt*

2- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1962 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1966; địa chỉ: ấp M, xã Đ, tỉnh An Giang. *Có mặt*

3- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1- Anh Trần Vũ L1, sinh năm 1996; địa chỉ: ấp M, xã Đ, tỉnh An Giang. *Vắng mặt*

3.2- Anh Trần Vũ L, sinh năm 1997; địa chỉ: ấp M, xã Đ, tỉnh An Giang. *Có mặt*

3.3- Anh Trần Vũ P, sinh năm 2007; địa chỉ: ấp M, xã Đ, tỉnh An Giang. *Vắng mặt*

Người đại diện theo ủy quyền của anh L1, anh P là: Anh Trần Vũ L, sinh năm 1997; địa chỉ: ấp M, xã Đ, tỉnh An Giang. Có mặt

3.4- Bà Trần Thị N, sinh năm 1968; địa chỉ: ấp M, xã Đ, tỉnh An Giang. *Có đơn xin vắng mặt*

3.5- Ngân hàng TMCP L2 (L3) - Chi nhánh K - Phòng G; địa chỉ: Ấp B, xã A, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo uỷ quyền: Anh Hồ Thanh S, sinh năm 1990; địa chỉ: ấp C, xã A, tỉnh An Giang. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]- Theo đơn khởi kiện nguyên đơn là ông H, bà H1 trình bày: Năm 2004 ông H được Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 40.340 m², tọa lạc tại ấp M, xã V cho hộ gia đình ông Trần Văn H. Đây là đất do cha mẹ để lại, ông đứng tên để thuận tiện cho việc vay tiền. Vợ chồng ông H có thiếu nợ vợ chồng bà T một số tiền nên bà T kêu đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T giữ, khi nào trả tiền xong thì bà T trả giấy lại. Không biết lý do gì bà T lập được 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 32.345 m² và bà T được cấp giấy chứng nhận. Ông H, bà H1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc bà T giao trả lại quyền sử dụng đất.

Ông Trần Văn H, bà Lê Thị H1, anh Trần Vũ L1, anh Trần Vũ P uỷ quyền cho anh Trần Vũ L tham gia tố tụng và quyết định các vấn đề trong vụ án. Tại phiên toà, anh L đại diện cho ông H, bà H1, anh L1, anh P trình bày và đây cũng là ý kiến của cá nhân anh L với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án: Thống nhất thoả thuận cho ông H, bà H1 nhận chuyển nhượng đất lại từ ông M, bà T với giá 2.400.000.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng); trong thời hạn 04 tháng, kể từ ngày tuyên án sẽ hoàn thành thủ tục giao tiền, nhận đất, nếu sau 04 tháng không thực hiện thì xem như vi phạm hợp đồng; ông M, bà T có quyền huỷ hợp đồng và thực hiện các quyền trên phần đất theo quy định. Chi phí theo quy định để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông H, bà H1 sẽ chịu. Ông H, bà H1 tự nguyện chịu án phí và chi phí tố tụng trong vụ án này.

[2]- Bị đơn là ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị T trình bày: Việc bà T được cấp quyền sử dụng đất là thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với gia đình ông H.

Tại phiên toà, ông M, bà T trình bày: Thống nhất chuyển nhượng lại cho ông H, bà H1 toàn bộ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng trước đây với giá 2.400.000.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng), nhưng chi phí thực hiện chuyển nhượng và đóng thuế do bên ông H, bà H1 chịu. Ông M, bà T có trách nhiệm hợp tác để làm thủ tục. Thống nhất cho thực hiện trong thời gian 04 tháng, kể từ ngày xử, nhưng càng sớm càng tốt vì đất đang thế chấp ngân hàng để lâu ông, bà phải đóng lãi cho ngân hàng.

[3]- Người đại diện cho Ngân hàng TMCP L2 (L3) - Chi nhánh K - Phòng G trình bày: Vào ngày 15/8/2025 ông M và bà T có ký hợp đồng vay của ngân hàng 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Khi nào ông M, bà T thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán nợ cho ngân hàng thì ngân hàng sẽ trả giấy tờ đất lại cho ông M, bà T. Việc thoả thuận của các đương sự khác không ảnh hưởng quyền lợi của ngân hàng nên ngân hàng không có ý kiến hay yêu cầu gì.

[4- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng. Đề nghị chấp nhận thoả thuận của nguyên đơn và bị đơn, cũng như người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh L, anh L1, anh P về việc ông H, bà H1 sẽ nhận chuyển nhượng đất lại từ ông M, bà T với giá 2.400.000.000 đồng, thời gian thực hiện trong thời hạn 04 tháng. Hết thời hạn 04 tháng, phía ông H, bà H1 không thực hiện xem như vi thoả thuận, hợp đồng đương nhiên bị huỷ bỏ; ông M, bà T tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ đối với phần đất được cấp theo quy định của pháp luật. Ghi nhận sự tự nguyện chịu án phí và chi phí tố tụng của ông H, bà H1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện ông H, bà H1 yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2020 là vô hiệu do giả mạo, lừa dối. Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời giao trả toàn bộ diện tích đất cho gia đình ông H, bà H1. Ông H, bà H1 đồng ý trả lại cho bà T số tiền vay gốc 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), tiền nợ hui và lãi suất theo quy định pháp luật. Do đó, xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản.

Trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán đã giải thích các trường hợp được trợ giúp pháp lý miễn phí, nhưng không ai thuộc đối tượng được trợ giúp pháp lý miễn phí.

Ông H, bà H1, anh L1, anh P có văn bản uỷ quyền cho anh L tham gia tố tụng nên anh L là người đại diện theo uỷ quyền của ông H, bà H1, anh L1, anh P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị N có văn bản xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà N.

[2] Theo đơn khởi kiện nguyên đơn là ông H, bà H1 yêu cầu Toà án tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2020 là vô hiệu do giả mạo, lừa dối. Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời giao trả toàn bộ diện tích đất cho gia đình ông H, bà H1. Ông H, bà H1 đồng ý trả lại cho bà T số tiền vay gốc 500.000.000 đ (Năm trăm triệu đồng), tiền nợ hui và lãi suất theo quy định pháp luật.

Tại phiên toà, anh L (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của ông H, bà H1, anh L1, anh P) và bị đơn là ông M, bà T thống nhất thoả thuận: Ông M, bà T chuyển nhượng lại cho ông H, bà H1 toàn bộ diện tích đất trước đây đã nhận chuyển nhượng của ông H, bà H1 có diện tích 32.345,1 m², với giá chuyển nhượng là 2.400.000.000 đồng. Hai bên thoả thuận thời gian thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là 04 tháng, kể từ ngày tuyên án. Hết thời hạn 04 tháng, tức hết ngày 27/7/2026 ông H, bà H1 không thực hiện hợp đồng, không giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất là 2.400.000.000 đồng thì xem như vi phạm thoả thuận, ông M, bà T có quyền huỷ hợp đồng và tiếp tục thực hiện các quyền trên diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng. Chi phí thực hiện hợp đồng, các khoản thuế phải nộp do ông H, bà H1 chịu.

Xét thấy, tại phiên toà các đương sự có mặt đã thống nhất thoả thuận được nội dung tranh chấp. Tuy nhiên, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà N vắng mặt nên Hội đồng xét xử không thể ra quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự mà phải giải quyết bằng bản án để các bên thực hiện theo quyết định của bản án.

Hiện tại bà N không có yêu cầu gì trong vụ án nên Hội đồng xét xử không xem xét. Nếu bà N có tranh chấp tài sản chung với ông H, bà H1 thì có quyền khởi kiện thành vụ án khác.

Xét thoả thuận của các đương sự và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận sự thoả thuận của các đương sự và đề nghị của Viện kiểm sát.

[3] Chi phí tố tụng: Ông H, bà H2 thống nhất chịu án phí và chi phí tố tụng.

[4] Về án phí sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 6, 26 của 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. Ông H, bà H1 chịu 300.000 đồng tiền án phí sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 92, 147, 228, 244, 246, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 120, 275, 278, 279, 280, 410, 423, 424, 427, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 26, 27, 28, 37, 45, 137 của Luật Đất đai; Điều 6, 26 của 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.

1- Chấp nhận sự thoả thuận của nguyên đơn là ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị H3 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Vũ L1, Trần Vũ L, Trần Vũ P với bị đơn là ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T. Cụ thể sự thoả thuận như sau:

Ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng lại cho ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị H3 diện tích đất 32.345,1 m², thửa số 01, tờ bản đồ 91-2020, tọa lạc tại ấp M, xã V, tỉnh An Giang do bà Nguyễn Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 612337, sổ vào sổ cấp giấy CS 159595 ngày 23/11/2020, với giá chuyển nhượng 2.400.000.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng).

Thời gian thực hiện: Trong thời hạn 04 (bốn) tháng, kể từ ngày tuyên án (ngày 27/3/2026). Ngay sau khi ông H, bà H3 giao đủ số tiền thì ông M, bà T có trách nhiệm thanh toán tiền vay cho ngân hàng đã thế chấp quyền sử dụng đất, thực hiện các thủ tục chuyển nhượng theo thoả thuận trên. Các chi phí theo quy định để thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất do ông H, bà H3 chịu.

Hết thời hạn 04 tháng (tức hết ngày 27/7/2026) ông H, bà H3 chưa giao đủ tiền thì xem như vi phạm hợp đồng; hợp đồng đương nhiên bị huỷ bỏ; ông M, bà T

được quyền tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ trên diện tích đất được cấp theo quy định của pháp luật. Trừ trường hợp ông M, bà T và ông H, bà H3 có thoả thuận khác.

2- Chi phí tố tụng: Chi phí giám định chữ ký là 3.570.000 đồng (Ba triệu năm trăm bảy mươi nghìn đồng) ông H, bà H3 tự nguyện chịu và đã nộp xong.

3- Án phí sơ thẩm: Ông H, bà H3 tự nguyện chịu án phí sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005152 ngày 06/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 - An Giang).

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND khu vực 7;
- Phòng THADS khu vực 7;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Ngô Trường Hận