

**TOÀ ÁN NHA DÀ
KHU VỰC 10-VĨNH LONG
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 46/2025/DS-ST

Ngày: 22/8/2025

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng nhà & quyền sử dụng đất*”

**NHA DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHA DÀ KHU VỰC 10-VĨNH LONG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thu Hằng

Các Hội thẩm nhA dA:

1. Lữ Khắc Hồi
2. Nguyễn Thị Thúy Liễu

Thư ký phiên tòa: Châu Thị Phụng Liên – Thư ký Tòa án nhA dA khu vực 10 – Vĩnh Long

***Đại diện Viện kiểm sát nhA dA khu vực 10, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên
tòa:*** Nguyễn Hoàng Phúc Đức – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2025, tại phòng xử án Tòa án nhA dA khu vực 10-Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 11/2024/TLST- DS ngày 14 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 60/2025/QĐST - DS ngày 17 tháng 7 năm 2025 và giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Lê Văn D, sinh năm 1966

Địa chỉ: ấp Kỳ La, phường Hòa Thuận, tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện hợp pháp cho ông D: Là Lê Thị Ng, sinh năm 1999 (có mặt)

Địa chỉ: ấp Kỳ La, phường Hòa Thuận, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 11/9/2024)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D: Là Luật sư Nguyễn Vĩnh Bình thuộc đoàn luật sư tỉnh Trà Vinh (có mặt)

2. Bị đơn: Phạm Thị L, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ: Số 18A, đường Lò Hột, khóm 1, phường Hòa Thuận, tỉnh Vĩnh Long

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Huỳnh Công A, sinh năm 1984 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp TA Định, xã Bình Phú, tỉnh Vĩnh Long

- Cao Văn H, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ: Số 18A, đường Lò Hột, khóm 1, phường Hòa Thuận, tỉnh Vĩnh Long

- Cao Thanh S, sinh năm 1984 (có mặt)

Địa chỉ: Số 18A, đường Lò Hột, khóm 1, phường Hòa Thuận, tỉnh Vĩnh Long

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện của ông Lê Văn D và lời trình bày của chị Lê Thị Ng được ông D ủy quyền trình bày như sau:

Vào ngày 15/7/2019 ông D và bà L có lập hợp đồng mua bán viết tay thửa đất 1538 diện tích 86m² gắn liền với đất là căn nhà ấp 4. Đất ở ấp Kỳ La, phường Hòa Thuận, tỉnh Vĩnh Long giá 400.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận khi vào ở trả trước 200.000.000 đồng. Phần tiền còn lại 200.000.000 đồng trả góp, mỗi tháng góp 5.000.000 đồng/tháng đúng 01 năm. Năm tiếp theo góp 5.000.000 đồng và đóng lãi 1% tháng cho hết số tiền còn lại. Ông D trả được cho bà L 335.000.000 đồng. Đến ngày 15/3/2022 thì ngưng đóng vì hoàn cảnh khó khăn nên còn nợ lại số tiền 65.000.000 đồng. Nay ông D trả 65.000.000 đồng để bà L làm thủ tục S tên tách thửa nhưng phía bà L không đồng ý mà đòi lãi tháng 1.500.000 đồng/ tháng tính từ 07/2019 cho đến nay mới đồng ý tách thửa cho ông D. Phía ông D không đồng ý nên phát sinh tranh chấp và ông D khởi kiện.

Trong quá trình hòa giải tại Tòa án ông D phát hiện phần đất ông đang sử dụng bà L tiếp tục chuyển nhượng cho anh Huỳnh Công A. Đồng thời bà L yêu cầu ông D trả 50.000.000 đồng tiền chuyển thổ cư. Ông D không đồng ý và có đơn khởi kiện bỏ sung yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L và anh A.

Nay ông D yêu cầu Tòa giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị L và anh Huỳnh Công A; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh A. Đối với thửa 1538, diện tích 86m², tờ bản đồ số 47. Đất ở ấp Kỳ La, phường Hòa Thuận, tỉnh Vĩnh Long

- Buộc bà Phạm Thị L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Công nhận cho ông D được quyền sử dụng thửa 1538, diện tích 86m², tờ bản đồ số 47. Đất ở ấp Kỳ La, phường Hòa Thuận, tỉnh Vĩnh Long, gắn liền đất là 01 căn nhà cấp 4, ông D đồng ý trả cho bà L số tiền 65.000.000 đồng và tính lãi 1%/ tháng từ ngày 15/3/2022 cho đến nay.

Theo lời trình bày của bà Phạm Thị L như sau: Bà mua đất xẻ nền cất nhà sẵn bán trả góp cho ai có nhu cầu mua nhà ở. Vào ngày 15/7/2019 bà có hợp đồng mua bán thửa đất 1538 diện tích 86m² gắn liền với đất là căn nhà ấp 4 với ông D. Hai bên làm giấy tay, hình thức mua trả góp, khi nào góp hết tiền mới làm thủ tục S tên tách thửa, giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Khi vào ở ông D đã trả trước

200.000.000 đồng. Phần tiền còn lại 200.000.000 đồng trả góp mỗi tháng góp 5.000.000 đồng / tháng đúng 01 năm. Năm tiếp theo góp 5.000.000 đồng và đóng lãi 1% tháng cho đến khi hết số tiền còn nợ lại. Ông D góp được tổng cộng 335.000.000 đồng. Còn nợ lại 65.000.000 đồng không trả từ năm 2022 đến nay. Đến năm 2024 ông D đến xin trả 65.000.000 đồng và đóng lãi theo quy định pháp luật từ năm 2022 đến năm 2024 và yêu cầu S tên tách thửa nhưng bà L không đồng ý. Trong thời gian năm 2020 nhà nước đề nghị bà L phải chuyển thổ cư nếu không chuyển sẽ phạt, bà L lại đứng tên chuyển nhiều không được nên bà phải làm thủ tục S tên cho người con rể Huỳnh Công A đứng tên và chuyển thổ cư. Nên bà L yêu cầu ông D trả 65.000.000 đồng tính lãi từ năm 2019 cho đến nay và trả thêm 50.000.000 đồng tiền chuyển mục đích sử dụng nông nghiệp lên thổ cư nhưng phía ông D không đồng ý. Nay bà L không đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất với ông D mà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà giữa bà và ông D, buộc ông D trả lại đất và nhà cho bà. Còn tiền bà không trả lại vì ông D đã vi phạm hợp đồng.

Theo lời trình bày của ông Cao Văn H như sau: Ông H thống nhất và có cùng ý kiến như lời trình bày của bà L. Ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà giữa bà L và ông D, buộc ông D trả lại đất và nhà cho ông và bà L. Còn tiền không trả lại vì ông D đã vi phạm hợp đồng.

Theo lời trình bày của ông Huỳnh Công A như sau: Nguồn gốc đất là của bà L, anh A chỉ đứng tên giùm chứ không phải đất của anh A. Bà L và ông D tranh chấp, thỏa thuận như thế nào thì tùy giữa hai người anh không có ý kiến.

Theo lời trình bày của Cao Thanh S như sau: Nguồn gốc đất là của bà L, anh A chỉ đứng tên giùm chứ không phải đất của anh. Bà L và ông D tranh chấp, thỏa thuận như thế nào thì tùy giữa hai người chị không có ý kiến.

*** Tại phiên Tòa hôm nay:**

Chị Ng đại diện cho ông D trình bày như sau: Chị đề nghị bà L đưa ra giấy tờ chuyển thổ cư phần đất bán cho ông D bao nhiêu tiền thì ông D sẽ trả theo giấy tờ và trả số tiền 65.000.000 đồng và tính lãi 1%/ tháng từ ngày 15/3/2022 cho đến nay. Nếu tại phiên tòa hôm nay bà L không cung cấp được thì phần tiền thổ cư ông D và bà L giải quyết sau.

Phía bà Phạm Thị L trình bày: Bà không đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất với ông D mà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà giữa bà và ông D, buộc ông D trả lại đất và nhà cho bà. Còn tiền bà không trả lại vì ông D đã vi phạm hợp đồng. Nếu ông D muốn thực hiện hợp đồng thì trả bà 50.000.000 đồng tiền chuyển thổ cư bà không cần chứng minh gì cả, số tiền 65.000.000 đồng và lãi 1% từ năm 2019 cho đến nay, đồng thời trả tiền thuê nhà 1.500.000 đồng/tháng từ năm 2019 cho đến nay (không trả tiền đủ thì xem như thuê nhà ở thì phải trả tiền thuê)

Quan điểm của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D như sau: Việc chuyển nhượng giữa ông D và bà L chỉ viết giấy tay không có làm hợp

đồng đúng quy định nhưng ông D đã trả cho bà L hơn 2/3 giá trị hợp đồng nên đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên đã nhận định:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự. Những vấn đề khác Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục giải quyết vụ án dân sự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với các đương sự từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa hôm các đương sự thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72 và Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn D. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa: Bên nhận chuyển nhượng là Phạm Thị L. Bên nhận chuyển nhượng là Huỳnh Công A đối với thửa đất 1538, tờ bản đồ số 47, diện tích 86m². Đất ở ấp Kỳ La, phường Hòa Thuận, tỉnh Vĩnh Long.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa: Bà Phạm Thị L và ông Lê Văn D. Đối với thửa đất 1538 diện tích 86m² (trên đất có căn nhà tường cấp 4). Đất ở ấp Kỳ La, phường Hòa Thuận, tỉnh Vĩnh Long. Ông D phải trả cho bà L 65.000.000 đồng và tính lãi tính 1% từ 15/3/2022 đến ngày xét xử. Đối với số tiền chuyển thô cư dành cho bà L vụ kiện dân sự khác. Về án phí và chi phí tố tụng buộc các đương sự chịu theo quy định pháp luật.

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 xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Các đương sự “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất”. Đương sự và phần đất tranh chấp có nơi cư trú thuộc phường Hòa Thuận, tỉnh Vĩnh Long nên thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Vĩnh Long.

[2] Về tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người liên quan có mặt. Riêng anh Huỳnh Công A vắng nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt đủ căn cứ xét xử.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn D. Hội đồng xét xử án xét thấy:

[3.1] Vào ngày 15/7/2019 ông D và bà L ký kết hợp đồng mua bán nhà và đất trả góp nội dung trong hợp đồng không thể hiện số thửa, diện tích đất, chỉ ghi giá đất và hình thức trả tiền nhưng ông D và bà L xác định và thống nhất với nhau là thửa 1538 diện tích 86m² gắn liền với đất là căn nhà ấp 4. Đất ở ấp Kỳ La, phường Hòa Thuận, tỉnh Vĩnh Long giá 400.000.000 đồng. Phương thức thanh toán trả góp làm nhiều đợt, ông D đã thanh toán được 335.000.000 đồng, tương đương hơn 2/3 giá trị hợp đồng. Đến ngày 15/3/2022 thì ngưng đóng vì hoàn cảnh khó khăn nên còn nợ lại số tiền 65.000.000 đồng. Nay ông D đồng ý thanh toán tiếp cho bà L 65.000.000 đồng và lãi tính 1% từ ngày 15/3/2022 cho đến nay cho bà L và yêu cầu bà L làm thủ tục S tên

tách thửa cho ông.

[3.2] Bà L cho rằng ông D vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên yêu cầu hủy hợp đồng. Xét thấy hợp đồng giữa bà L và ông D mặc dù là giấy viết tay không được công chứng, chứng thực nhưng đã được hai bên ký kết thực hiện nghiêm túc, hợp đồng này không vi phạm điều cấm của pháp luật. Ông D đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán hơn 2/3 và đang sử dụng nhà và đất từ năm 2019 cho đến nay. Việc ông D chậm thanh toán là vi phạm nghĩa vụ trả tiền cho bà L nhưng không phải là vi phạm nghiêm trọng, ông D cũng thừa nhận chậm thanh toán là sai và đồng ý trả lãi cho bà L 1%/ tháng từ 3/2022 cho đến thời điểm xét xử nên không có căn cứ để tuyên hủy hợp đồng như yêu cầu của bà L mà cần công nhận giấy tay là có hiệu lực.

[3.3] Đối với hợp đồng chuyển nhượng thửa 1538 diện tích 86m² giữa bà L và anh A. Phía bà L và anh A thừa nhận đất của bà L không phải của anh A, chuyển nhượng cho anh A mục đích chuyển thổ cư (vì bà L đứng tên nhiều không được nên mới mượn tên anh A). Hội đồng xử án xét thấy: Bà L đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông D trước đó (dù bằng giấy tay), ông D đã thanh toán hơn 2/3 số tiền và đã sử dụng đất từ năm 2019 cho đến nay. Việc bà L chuyển nhượng S tên cho anh A là không có thật mà chỉ giả tạo, thực chất chuyển quyền sử dụng đất chỉ nhằm mục đích làm thủ tục chuyển mục đích đất ở (thổ cư). Như vậy giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà L và anh A là giao dịch giả tạo nhằm thực hiện mục đích chuyển đất thổ cư nên hợp đồng vô hiệu.

Hậu quả hợp đồng vô hiệu là hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nhưng thực tế đất là do ông D quản lý sử dụng. Bà L không có giao đất cho anh A, anh A cũng không có giao tiền cho bà L nên giữa bà L, anh A không có gì để hoàn trả.

[3.4] Đối với bà L yêu cầu ông D phải trả 50.000.000 đồng tiền chuyển mục đích. Phía ông D không đồng ý như tại phiên tòa hôm nay chị Ng đại diện cho ông D đồng ý trả tiền chuyển mục đích cho bà L nhưng với điều kiện bà L phải phải đưa ra giấy tờ chuyển mục đích phần đất bán cho ông D bao nhiêu tiền thì ông D sẽ trả theo giấy tờ. Phía bà L đưa ra số tiền 50.000.000 đồng nhưng cho là không cần phải chứng minh. Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L và ông D chỉ ghi số tiền chuyển nhượng, không có ghi bên nào phải chịu tiền chuyển mục đích sử dụng. Tại Tòa bà L không đưa ra được chứng cứ số tiền chuyển mục đích sử dụng, bà L cũng không có đơn phản tố nên không đủ căn cứ xem xét giải quyết trong cùng một vụ án mà dành cho bà L một vụ kiện dA sự khác khi có yêu cầu.

[4] Quan điểm của luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông D có căn cứ chấp nhận

[5] Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nHA dA khu vực 10- Vĩnh Long phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Về án phí: Ông D và bà L phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền là 3.597.500 đồng. Số tiền này phía ông D đã tạm ứng trước chi xong. Buộc bà L phải nộp số 3.597.500 đồng trả lại cho ông D.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều khoản 3 điều 26; điều 35; điều 147; 227; 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ Điều 129, 124, 131, 428 Bộ luật dân sự. Điều 167 Luật đất đai. Căn cứ nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn D.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa: Bên chuyển nhượng là Phạm Thị L. Bên nhận chuyển nhượng là Huỳnh Công A được lập ngày 10/01/2020. Đối với thửa đất 1538, tờ bản đồ số 47, diện tích 86m². Đất ở ấp Kỳ La, phường Hòa Thuận, tỉnh Vĩnh Long.

Công nhận hợp đồng mua bán nhà và đất trả góp lập ngày 15/7/2019 giữa: Người chuyển nhượng là bà Phạm Thị L. Người nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn D. Đối với thửa đất 1538 diện tích 86m² (trên đất có căn nhà tường cấp 4). Đất ở ấp Kỳ La, phường Hòa Thuận, tỉnh Vĩnh Long.

Ông D được quyền sử dụng thửa đất nêu trên và được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa đất 1538, tờ bản đồ số 47, diện tích 86m². Đất ở ấp Kỳ La, phường Hòa Thuận, tỉnh Vĩnh Long (Có sơ đồ kèm theo).

Ông D có trách nhiệm thanh toán cho bà L số tiền gốc còn thiếu 65.000.000 đồng và lãi 26.650.000 đồng. Tổng cộng là: 91.650.000 đồng.

Dành cho bà L vụ kiện dân sự khác liên quan đến tiền chuyển mục đích sử dụng.

Khi án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án dân sự, cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người phải thi hành án dân sự còn phải trả lãi của số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông D phải nộp số tiền 4.582.500 đồng. Bà L là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí theo điểm đ, khoản 1 điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án.

Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền là 3.597.500 đồng. Số tiền này phía ông D đã tạm ứng trước chi xong. Buộc bà L phải nộp số 3.597.500 đồng trả lại cho ông D.

Án xử công khai, có mặt nguyên đơn, bị đơn, người liên quan. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm. Riêng người liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo kể từ ngày nhận được bản án tổng 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, 7a, 7b và 9 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 Vĩnh Long;
- VKSND khu vực 10;
- Phòng THADS khu vực 10;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đỗ Thị Thu Hằng