

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 11
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 107/2026/DS-ST
Ngày: 18 - 6 - 2026
Về việc tranh chấp “Hợp đồng
chuyển nhượng Quyền sử dụng
đất”.

**NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11, TỈNH AN GIANG**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quang Thanh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Liêm.

2. Ông Huỳnh Công Căn.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Võ Xuân Hoài, Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 11 - An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 11 - An Giang tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 11 xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2025/TLST-DS, ngày 12 tháng 01 năm 2026 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 186/2026/QĐXXST-DS ngày 07/5/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Hoài P, sinh năm 1991; địa chỉ: Ấp T, xã C, tỉnh An Giang; (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Bùi Quốc N, sinh năm 1981; địa chỉ: Ấp M, xã L, tỉnh An Giang, theo giấy ủy quyền ngày 27/01/2026 do Văn phòng C chứng nhận; (có mặt).

- Bị đơn: Bà Phạm Thị Ngọc T, sinh năm 1994; địa chỉ: Ấp T, xã L, tỉnh An Giang; (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1958; ông Nguyễn Hữu N1, sinh năm 1964 và bà Nguyễn Thị Bích M, sinh năm 1988; cùng ngụ tại: Ấp M, xã L, tỉnh An Giang. (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, tờ tự khai ngày 25/12/2025 nguyên đơn ông **Lê Hoài P** và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Bùi Quốc N** trình bày:

Vào năm 2022 ông **Lê Hoài P** có nhận chuyển nhượng từ bà **Phạm Thị Ngọc T** quyền sử dụng đất với diện tích đất 270m²; mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm, giá chuyển nhượng là 440.000.000 đồng, tọa lạc tại **ấp M, xã L, tỉnh An Giang**. Phần diện tích này do bà **T** cho rằng đã nhận chuyển nhượng từ bà **Nguyễn Thị Bích M**, ông **Nguyễn Hữu N1** và bà **Nguyễn Thị B** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04918, thửa số 57, 508, tờ bản đồ số 19 do Ủy ban nhân dân huyện **C** cấp ngày 22/6/2020 cho ông **Nguyễn Hữu N1** và bà **Nguyễn Thị Bán đứng T1** và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05120 thửa số 65, tờ bản đồ số 19 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A** cấp ngày 20/5/2022 cho bà **Nguyễn Thị Bích M** đứng tên, nhưng bà **T** chưa được cấp quyền sử dụng đối với diện tích đất trên.

Việc chuyển nhượng giữa ông **Lê Hoài P** với bà **T** có làm Tờ sang nhượng đất nhà ở ngày 22/11/2022, nhưng không có công chứng, chứng thực, nhưng đã giao đủ số tiền 440.000.000 đồng cho bà **T** vào ngày 22/11/2022. Nhưng bà **T** chưa giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, do bà **T** không giao đủ tiền chuyển nhượng cho bà **M** và ông **N1**, bà **B**, nên không giao đất cho bà **T**. Ông **P** đã nhiều lần trao đổi với bà **T** là yêu cầu bà **T** giao đất, nếu không giao đất được thì trả lại tiền, nhưng bà **T** không thực hiện. Do ông **P** chưa nhận bàn giao đất trên thực địa và cũng không yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông **P** và bà **T** nên không yêu cầu Tòa án xác định vị trí đất.

Nay yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 270m² giữa ông **Lê Hoài P** với bà **Phạm Thị Ngọc T** theo Tờ sang nhượng đất ngày 22/11/2022 (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật và không đủ diện tích để tách thửa) và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Buộc bà **Phạm Thị Ngọc T** có nghĩa vụ trả lại số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 440.000.000 đồng (*Bốn trăm bốn mươi bốn triệu đồng*).

- *Bị đơn*: Bà **Phạm Thị Ngọc T** đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án và triệu tập hợp lệ để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bà **T** vắng mặt không lý do; nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến bà **T** về nội dung khởi kiện của ông **Lê Hoài P**.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*: Bà **Nguyễn Thị B**; ông **Nguyễn Hữu N1** và bà **Nguyễn Thị Bích M** đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án và triệu tập hợp lệ để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các ông, bà vắng mặt không lý do; nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của các ông, bà về nội dung khởi kiện của ông **Lê Hoài P**.

Tại phiên Tòa đại diện theo ủy của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc bà **Phạm Thị Ngọc T** có nghĩa vụ trả lại số tiền chuyển nhượng đất mà bà **T** đã nhận là 440.000.000 đồng (*Bốn trăm bốn mươi bốn triệu đồng*).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 11 – An Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng với quy định của pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ quy định tại các Điều 122, 123 và Điều 131 Bộ luật Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Lê Hoài P**.
- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ sang nhượng đất nhà ở ngày 22/11/2022 giữa ông **Lê Hoài P** và bà **Phạm Thị Ngọc T**.
- Buộc bà **Phạm Thị Ngọc T** trả cho ông **Lê Hoài P** số tiền 440.000.000 đồng (*bốn trăm bốn mươi bốn triệu đồng*).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Bị đơn bà **Phạm Thị Ngọc T** và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà **Nguyễn Thị B**; ông **Nguyễn Hữu N1** và bà **Nguyễn Thị Bích M** đã được tổng đặt Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa nhưng hôm nay các ông, bà vắng mặt không lý do. Căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các ông, bà là có căn cứ đúng theo quy định của pháp luật.

Ông **Lê Hoài P** khởi kiện bà **Phạm Thị Ngọc T**. Bà **T** có nơi cư trú tại **ấp T, xã L, tỉnh An Giang**. Nên Tòa án nhân dân Khu vực 11 thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền được quy định tại các Điều 26, 35 và Điều 39 Bộ Luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung vụ án:* Ngày 22/11/2022 ông **Lê Hoài P** và bà **Phạm Thị Ngọc T** có thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Tờ sang nhượng đất nhà ở ngày 22/11/2022 (giấy viết tay không có công chứng chứng thực); với diện tích đất ngang 10m x dài 27m = 270m²; mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm, giá chuyển nhượng là 440.000.000 đồng, tọa lạc tại **ấp M, xã L, tỉnh An Giang**. Phần diện tích này do bà **T** cho rằng đã nhận chuyển nhượng từ bà **Nguyễn Thị Bích M**, ông **Nguyễn Hữu N1** và bà **Nguyễn Thị B** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04918, thửa số 57, 508, tờ bản đồ số 19 do Ủy ban nhân dân huyện **C** cấp ngày 22/06/2020 cho ông **Nguyễn Hữu N1** và bà **Nguyễn Thị Bán đứng T1** và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

CS05120 thửa số 65, tờ bản đồ số 19 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A** cấp ngày 20/5/2022 cho bà **Nguyễn Thị Bích M** đứng tên, nhưng bà **T** chưa được cấp quyền sử dụng đối với diện tích đất trên.

Tại thời điểm thực hiện hợp đồng thì bà **T** có cam kết sau khi ông **P** giao đủ số tiền chuyển nhượng cho bà **T**, thì bà **T** ra công chứng tách thửa phần đất 270m² nêu trên cho ông **P**; tuy nhiên sau khi ông **P** đã giao đủ số tiền chuyển nhượng là 440.000.000 đồng; nhưng bà **T** không thực hiện như đã cam kết, do đó làm phát sinh tranh chấp.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Tờ sang nhượng đất nhà ở ngày 22/11/2022 (giấy viết tay không có công chứng chứng thực) nêu trên của các bên được lập thành văn bản trên cơ sở tự nguyện, nội dung của hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội; nhưng về hình thức thì không có công chứng, chứng thực, không tuân thủ theo quy định của Luật Đất đai tại thời điểm chuyển nhượng được quy định tại Điều 220 Luật Đất đai.

Theo quy định tại Điều 117 Bộ Luật dân sự, Điều 220 Luật Đất đai và theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ Luật dân sự nên hợp đồng không có giá trị pháp lý kể từ thời điểm giao kết. Các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ Luật dân sự.

Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông **Lê Hoài P**. Hội đồng xét xử quyết định tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Tờ sang nhượng đất nhà ở ngày 22/11/2022 (giấy viết tay không có công chứng chứng thực); với diện tích đất 270m² giữa ông **Lê Hoài P** và bà **Phạm Thị Ngọc T** là vô hiệu.

Về xử lý hậu quả của hợp đồng:

- Buộc bà **Phạm Thị Ngọc T** có nghĩa vụ trả cho ông **Lê Hoài P** số tiền 440.000.000 đồng (*Bốn trăm bốn mươi bốn triệu đồng*).

[4] *Đối với chi phí tố tụng:* 2.000.000 đồng, ông **P** tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[5] *Về án phí dân sự:* Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Điều 220 Luật Đất đai.
- Căn cứ vào các Điều 117, 122, 123, 129 và Điều 131 Bộ Luật Dân sự.
- Các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228 và Điều 273 Bộ Luật Tố tụng dân sự.
- Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Lê Hoài P.**
- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ sang nhượng đất nhà ở ngày 22/11/2022 giữa ông **Lê Hoài P** và bà **Phạm Thị Ngọc T.**

- Buộc bà **Phạm Thị Ngọc T** có nghĩa vụ trả cho ông **Lê Hoài P** số tiền 440.000.000 đồng (*Bốn trăm bốn mươi bốn triệu đồng*).

- *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Bà **Phạm Thị Ngọc T** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 21.600.000 đồng (*hai mươi một triệu sáu trăm nghìn đồng*);

- Hoàn trả cho ông **Lê Hoài P** số tiền tạm nộp án phí 11.100.000 đồng (*mười một triệu một trăm nghìn đồng*), theo biên lai thu số 131 ngày 10/01/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

- *Về chi phí đo đạc, định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ:* 2.000.000 đồng (*hai triệu đồng*); ông **P** tự nguyện chịu và đã nộp xong.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án không thanh toán số tiền trên cho bên được thi hành án, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Trường hợp bản án 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 Điều 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.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được thông đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND Khu vực 11;
- THADS Khu vực 11;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trần Quang Thanh