

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 7 – CẦN THƠ**

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

Bản án số: 103/2026/DS-ST.

Ngày: 14/7/2026

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 – CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Vàng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đỗ Huy Sơn

Bà Đàm Thị Thanh Loan

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thuận Phát, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Nguyệt Hân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 7 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ. Xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 209/2026/TLST-DS ngày 18 tháng 05 năm 2026 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 313/2026/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 06 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Lê Thị Xuân H**, sinh ngày 10/3/1973. (Có mặt)

Số căn cước công dân 094173002817

Địa chỉ: Ấp X, xã P, thành phố Cần Thơ.

Số điện thoại: 0886.113.652.

- Bị đơn: Bà **Lê Thị H1**, sinh ngày 07/07/1962. (Vắng mặt)

Số căn cước công dân 094162003522

Địa chỉ: Ấp B, xã P, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1/ Theo đơn khởi kiện lập ngày 14/5/2026, quá trình tố tụng, tại phiên tòa nguyên đơn bà Lê Thị Xuân H trình bày:

Nguyên trước đó bà có cho bà Lê Thị H1 vay tiền nhiều lần, sau đó giữa bà và bà H1 thỏa thuận bà H1 chuyển nhượng cho bà phần đất thổ cư có chiều ngang 4,5m, chiều dài 30m, diện tích khoảng 135m² đất tọa lạc ấp B, xã P, thành phố Cần Thơ để trừ số tiền nợ vay. Vào ngày 26/7/2025 giữa bà và bà H1 đã

thỏa thuận ký Giấy chuyển nhượng đất ruộng phần đất đã thỏa thuận vừa nêu. Tại thời điểm này thì bà và bà H1 đã cộng chót lại số tiền bà H1 còn nợ bà, bà đưa thêm cho bà H1 số tiền hai mươi mấy triệu nữa tổng cộng số tiền bà H1 nợ bà là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), là tiền thỏa thuận sang đất. Nhưng sau đó con bà H1 không đồng ý giao đất cho bà nên bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà và bị đơn bà Lê Thị Hoàng L ngày 26/7/2025 là vô hiệu. Buộc bà Lê Thị H1 trả lại cho bà số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

2/ Bị đơn bà Lê Thị H1 đã trình bày tại biên bản xác minh lập ngày 18/6/2026, như sau:

Bà H1 thừa nhận giữa bà H1 và bà H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/7/2025 nhằm mục đích trừ nợ vay. Bà đồng ý tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 26/7/2025 giữa bà và bà H vì mục đích ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để trừ tiền nợ, bà đồng ý trả lại cho bà H số tiền vay là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) nhưng xin trả dần số tiền hàng tháng 6.000.000 đồng.

3/ Kiểm sát viên thuộc Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử đúng trình tự thủ tục, đúng thời hạn chuẩn bị xét xử của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đúng thành phần, thực hiện đầy đủ các thủ tục, trình tự khi xét xử vụ án. Nguyên đơn có mặt tham gia phiên tòa đã chấp hành tốt nội quy phiên tòa và quy định triệu tập của Bộ luật tố tụng dân sự. Còn bị đơn vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt cũng đã chấp hành đúng quy định triệu tập của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Kiểm sát viên phát biểu về tính có căn cứ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Xuân H, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà H1 lập ngày 26/7/2025 là vô hiệu, buộc bà H1 trả cho bà H số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền: Nguyên đơn bà H khởi kiện bị đơn bà Lê Thị Hoàng địa C cư trú tại ấp B, xã P, thành phố Cần Thơ yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần

Thơ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi, bổ sung năm 2025.

[2] Vắng mặt đương sự: Bị đơn bà Lê Thị H1 vắng mặt và có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn bà H1.

[3] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của bà H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Lê Thị Xuân H và bị đơn bà Lê Thị Hoàng L ngày 26/7/2025 là vô hiệu. Buộc bà Lê Thị H1 trả số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng); Bị đơn bà H1 cũng thống nhất tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Lê Thị Xuân H và bị đơn bà Lê Thị Hoàng L ngày 26/7/2025 là vô hiệu, bà H1 cũng đồng ý trả lại cho bà H số tiền còn nợ bà H là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và xin trả dần một tháng 6.000.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Nguyên đơn bà H có cung cấp cho Tòa án tờ “Giấy chuyển nhượng đất ruộng lập ngày 26/07/2025” có nội dung bà Lê Thị H1 chuyển nhượng cho bà Lê Thị Xuân H phần đất có diện tích 135m² (dài 30m, ngang 4,5m), đất tọa lạc ấp B, xã P, thành phố Cần Thơ với số tiền chuyển nhượng là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Tại phiên tòa nguyên đơn bà H thừa nhận giữa bà H và bà H1 thỏa thuận chuyển nhượng đất nhằm mục đích cản trừ nợ, số tiền bà H1 còn nợ bà H là 200.000.000 đồng, bà H1 chưa có giao đất cho bà H. Bị đơn bà H1 cũng thừa nhận lời trình bày của bà H là đúng, bà H1 đồng ý tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Lê Thị Xuân H và bị đơn bà Lê Thị Hoàng L ngày 26/7/2025, bà H1 đồng ý hoàn trả lại cho bà H số tiền còn nợ 200.000.000 đồng. Đây là tình tiết sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà H và bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/7/2025 nhằm mục đích cản trừ nợ, được xác định là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay nợ. Cho nên bà H và bà H1 yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/7/2025 vô hiệu là có căn cứ, phù hợp quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.2] Xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Căn cứ vào Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “...1. 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. 2. 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.....”. Như vậy, bà H phải trả đất chuyển nhượng lại cho bà H1 nhưng các bên đều thừa nhận đất chuyển nhượng hiện nay bà H1 chưa giao cho bà H nên không đặt ra xem xét về việc hoàn trả đất; Chỉ buộc bà H1 trả lại cho bà H số tiền chuyển nhượng (còn nợ) là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

[4] Xét về yêu cầu trả dần số nợ của bị đơn bà H1: Bà H1 đề nghị cho bà H1 trả dần số tiền 200.000.000 đồng hàng tháng, một tháng trả 6.000.000 đồng nhưng tại phiên tòa, bà H không đồng ý cho bà H1 trả dần nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H được chấp nhận toàn bộ nên nguyên đơn bà H không phải chịu án phí và nguyên đơn bà H được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009592 ngày 14/05/2026 của cơ quan Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Còn bị đơn bà H1 phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 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 và lệ phí Tòa án nhưng bà H1 hiện nay đã hơn 60 tuổi thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên căn cứ vào điểm đ khoản 2 Điều 12; Điều 14, khoản 6 Điều 15 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 và lệ phí Tòa án, miễn toàn bộ án phí cho bà H1.

[6] Từ những phân tích nêu trên, xét lời đề nghị của Kiểm sát viên là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 227, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 được sửa đổi, bổ sung năm 2025.

Áp dụng các điều 124, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng điểm đ khoản 2 Điều 12; Điều 14; khoản 6 Điều 15; khoản 2 Điều 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Xuân H về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Lê Thị Xuân H và bị đơn bà Lê Thị Hoàng L ngày 26/7/2025 là vô hiệu.

2/ Buộc bà Lê Thị H1 phải trả cho bà Lê Thị Xuân H số tiền còn nợ là 200.000.000 đồng (Hai triệu trăm đồng).

3/ Về lãi chậm trả: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Lê Thị Xuân H không phải chịu án phí. Bà Lê Thị Xuân H được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009592 ngày 14/05/2026 của cơ quan Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

+ Bị đơn bà Lê Thị H1 được miễn toàn bộ án phí.

5/ Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

6/ Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu yêu cầu thi hành án: 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, 36 và 72 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Luật thi hành án dân sự năm 2025.

Nơi nhận:

- VKSND khu vực 7 – Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 7 – Cần Thơ;
- TAND thành phố Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Đặng Thị Vàng