

Bản án số: **113/2026/DS-ST**
Ngày: 16 - 07 - 2026.
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSD đất và tài sản gắn
liền với đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 – AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tú Quỳnh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Dũng

Bà Phạm Hồng Gái

Thư ký phiên tòa: Ông Dương Minh Khoa – Thư ký Tòa án nhân dân Khu
vực 4 – An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – An Giang: Ông Đỗ Văn Hai
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 – An Giang
mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 62/2021/TLST-DS ngày 23
tháng 03 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và
tài sản gắn liền với đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số
153/2026/QĐXXST- DS ngày 19/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – An
Giang, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Đỗ Thị H, sinh năm: 1985 (*có mặt*)

Địa chỉ: ấp S, xã S, tỉnh An Giang.

Bị đơn: Anh Nguyễn Hùng V, sinh năm: 1983 (*có mặt*)

Chị Đinh Thị L, sinh năm: 1975 (*có mặt*)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã S, tỉnh An Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Đinh Hồng T, sinh năm: 1986 (*có mặt*).

2. Anh Trần Văn P, sinh năm: 1983 (*có đơn xin xét xử vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã S, tỉnh An Giang.

3. Ông Đinh Công T1, sinh năm: 1983 (chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng ông Đinh Công T1:

3.1. Anh Đinh Phúc L1, sinh năm: 2005.

Địa chỉ: ấp S, xã S, tỉnh An Giang.

3.2. Chị Đinh Thị Hương U, sinh năm: 2012.

3.3. Chị Đinh Thị Uyên N, sinh năm: 2017.

Người đại diện hợp pháp của chị Đinh Thị Hương U và Đinh Thị Uyên N:
Chị Đỗ Thị H, sinh năm: 1985 (*đồng thời là nguyên đơn – có mặt*).

Cùng địa chỉ: ấp S, xã S, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn chị Đỗ Thị H trình bày:

Tháng 11/2014, chị có lập hợp đồng mua bán nhà, đất với chị Đinh Thị L, sinh năm: 1975 và anh Nguyễn Hùng V, sinh năm: 1983, nhà và đất tại ấp T, xã S, tỉnh An Giang với số tiền là 450.000.000 đồng, chị đã đưa cho chị L, anh V, tổng số tiền 335.000.000 đồng, cụ thể chị đưa 04 lần:

Lần 1: Chị đưa số tiền 28.000.000 đồng.

Lần 2: Chị đưa số tiền 142.000.000 đồng.

Lần 3: Số tiền 60.000.000 đồng.

Lần 4: Số tiền 105.000.000 đồng.

Như vậy, chị đã đưa tổng số tiền 335.000.000 đồng. Tuy nhiên, giấy chứng nhận QSD đất chị L, anh V đã thế chấp tại Ngân hàng nên yêu cầu chị đưa tiền để thực hiện trả Ngân hàng để làm thủ tục chuyển tên cho chị nhưng sau đó nhà – đất vợ chồng chị L bán cho chị đã bị Cơ quan thi hành án thi hành phát mãi thi hành án theo Quyết định thi hành án số 681/QĐ-CCTHADS ngày 25/02/2015 để thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của Ngân hàng thương mại cổ phần P1 với anh V – chị L để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Nay nhà – đất của vợ chồng chị L đã bị Cơ quan thi hành án bán cho vợ chồng chị T mua trúng đấu giá và Cơ quan Thi hành án đã giao nhà – đất cho vợ

chồng chị T quản lý, sử dụng. Nay chị khởi kiện yêu cầu vợ chồng chị Đinh Thị L và anh Nguyễn Hùng V phải trả lại cho chị số tiền mua nhà – đất mà chị đã trả cho vợ chồng anh V với số tiền là 335.000.000 đồng. Ngoài ra, bà không có yêu cầu gì thêm.

2. Chị Đinh Thị L trình bày:

Chị L thừa nhận chị có nhận của chị H nhiều lần với số tiền là 335.000.000 đồng, mục đích chị nhận tiền của chị H là để bán nhà - đất cho chị H. Tuy nhiên, do chị H không thanh toán đủ cho chị nên chị không lấy giấy tờ đất đang thế chấp Ngân hàng ra được. Hiện nay, nhà đất đang tranh chấp đã được Ngân hàng phát mãi và Thi hành bán đấu giá giao cho chị Đinh Hồng T trực tiếp sử dụng.

Bị đơn anh Nguyễn Hùng V không có lời trình bày.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

3.1. Chị Đinh Hồng T và anh Trần Văn P thống nhất trình bày:

Nhà - đất đang tranh chấp giữa chị Đỗ Thị H với chị Đinh Thị L và anh Nguyễn Hùng V tại ấp T, xã S, tỉnh An Giang hiện nay do vợ chồng anh, chị đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Lý do, nhà - đất này vợ chồng chị đã mua trúng đấu giá của Cơ quan thi hành án phát mãi và đã được đánh biến động giấy chứng nhận QSD đất đứng tên Đinh Hồng T. Do đó, đối với tranh chấp giữa chị H với anh V – chị L chị không liên quan nên không có yêu cầu gì trong vụ kiện.

3.2. Anh Đinh Phúc L1, Đinh Thị Hương U, Đinh Thị Uyên N thống nhất trình bày:

Anh, chị là con chung của anh Đinh Công T1 và chị Đỗ Thị H. Hiện nay, cha Đinh Công T1 đã chết và mẹ là Đỗ Thị H khởi kiện bà Đinh Thị L và ông Nguyễn Hùng V. Đây là tài sản chung của cha mẹ, nay cha chết anh, chị đồng ý để mẹ toàn quyền quyết định liên quan đến tài sản khởi kiện. Nếu sau này có tranh chấp liên quan đến tài sản thì khởi kiện thành vụ kiện khác.

*** *Tình tiết đương sự đã thống nhất:*** Các đương sự thống nhất không yêu cầu định giá đối với tài sản đang tranh chấp và nguyên đơn chỉ yêu cầu trả lại số tiền bị đơn đã nhận và không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng dân sự vô hiệu.

**** Tại phiên tòa sơ thẩm :***

- Nguyên đơn chị Đỗ Thị H có ý kiến: Chị H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu vợ chồng chị Đinh Thị L và anh Nguyễn Hùng V trả số tiền 335.000.000 đồng; Ngoài ra, chị không yêu cầu gì khác.

- Bị đơn chị Đinh Thị L trình bày ý kiến: Chị thừa nhận chị có nhận tiền mua bán nhà của chị Đỗ Thị H là 335.000.000 đồng và chị đồng ý trả số tiền này cho chị H. Tuy nhiên, chị yêu cầu chị H phải trả cho chị số tiền thuê nhà là 660.000.000 đồng. Vì trong thời gian chị H đưa tiền cho chị 335.000.000 đồng chị đã giao nhà – đất cho chị H sử dụng nên chị H phải trả tiền thuê nhà cho chị.

- Bị đơn anh Nguyễn Hùng V có ý kiến: Anh thống nhất với ý kiến và trình bày của vợ anh là chị Đinh Thị L. Anh không có ý kiến gì khác.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chị Đinh Hồng T không có yêu cầu gì trong vụ án.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – An Giang có ý kiến phát biểu:* Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử sơ thẩm và của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử là đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự. Việc cấp tổng đạt cho người tham gia tố tụng nhìn chung đã thực hiện đúng quy định. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình như cung cấp tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, chấp hành các văn bản tố tụng của Tòa án theo đúng quy định tại các Điều 70, 71 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định tại Điều 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Đỗ Thị H với bị đơn chị Đinh Thị L, anh Nguyễn Hùng V. Buộc bà L và ông V phải trả cho bà H tiền chuyển nhượng QSD đất là 335.000.000 đồng. Không xem xét yêu cầu của bà Đinh Thị L và ông Nguyễn Hùng V yêu cầu bà H trả tiền thuê nhà là 660.000.000 đồng. Đồng thời, tuyên buộc bà L và ông V chịu án phí là 16.750.000 đồng. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí 8.675.000 đồng cho chị Đỗ Thị H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN :

[1]. *Về thủ tục tố tụng*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn P có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh Trần Văn P.

[2]. *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết*: Căn cứ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Đỗ Thị H thì quan hệ pháp luật được xác định là: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Do bị đơn chị Đinh Thị L và anh Nguyễn Hùng V có nơi cư trú tại xã S, tỉnh An Giang nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4 – An Giang.

[3]. *Về nội dung*:

[3.1]. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Hội đồng xét xử thấy rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự chị H với chị L, anh V đều thống nhất thừa nhận: Tháng 11/2014, chị H có hợp đồng mua bán nhà, đất với chị Đinh Thị L, sinh năm: 1975 và anh Nguyễn Hùng V, sinh năm: 1983, nhà và đất tại ấp T, xã S, tỉnh An Giang với số tiền 450.000.000 đồng, chị H đã đưa cho chị L, anh V tổng số tiền 335.000.000 đồng. Chị L, anh V đã giao nhà, đất cho chị H quản lý, sử dụng.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị H với chị L – anh V đã đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, đó là: Người tham gia giao dịch dân sự đều có năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của giao dịch không trái đạo đức xã hội, người tham gia giao dịch đều hoàn toàn tự nguyện, theo quy định tại các điểm a, b khoản 1 Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuy nhiên, tại khoản 2 Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: Hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch trong trường hợp pháp luật có quy định. Đối chiếu quy định tại khoản 1 Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập

thành văn bản, theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Tại Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 quy định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải lập thành văn bản, phải có công chứng, chứng thực. Đồng thời, căn cứ Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Cho nên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị H với anh V, chị L chưa đúng quy định về hình thức.

Xét về nội dung của hợp đồng, tại thời điểm các bên thỏa thuận và lập giấy tay mua bán quyền sử dụng đất đề tháng 11/2014 thì nhà - đất đang được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm. Cho nên, nội dung của hợp đồng đã vô hiệu tại thời điểm xác lập giao dịch theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.2]. Theo khoản 2 và khoản 4 của Điều 134 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“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 phải bồi thường”*.

Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự chị H, chị L – anh V thống nhất xác định: Chị H đã thanh toán cho chị L, anh V số tiền 335.000.000 đồng và nhà, đất đang tranh chấp chị H không quản lý, sử dụng. Lý do, nhà - đất đang tranh chấp đã bị Cơ quan Thi hành án huyện H (cũ) thu hồi, phát mãi thi hành án theo Quyết định của Tòa án để thu hồi nợ chị L, anh V nợ Ngân hàng. Xét thấy, chị L – anh V thừa nhận có nhận của chị H số tiền 335.000.000 đồng nên buộc chị L, anh V trả lại số tiền này cho chị H là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Mặt khác, các bên không yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của các đương sự, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này.

[3.3]. Xét yêu cầu phát sinh tại phiên tòa của bị đơn chị L – anh V về việc yêu cầu chị H phải trả tiền thuê nhà trong thời gian chị H sử dụng nhà - đất đang

tranh chấp với số tiền 660.000.000 đồng. Xét thấy, chị L – anh V yêu cầu chị H trả tiền thuê nhà nhưng yêu cầu này mới phát sinh tại phiên tòa sơ thẩm và bị đơn anh V – chị L không đưa ra lý do khách quan đối với yêu cầu phát sinh này. Do đó, căn cứ Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4]. Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 – An Giang.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26, 35, 37, 39, 147, 157, 165, 200, 227, 228, 235, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các điều 95, 166, 167, 168, 170, 179 của Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng các điều 117, 122, 357, 468, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng các điều 27, 37 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 chị Đỗ Thị H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bị đơn chị Đinh Thị L và anh Nguyễn Hùng V.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/12/2014 (âm lịch) giữa nguyên đơn chị Đỗ Thị H với bị đơn anh Nguyễn Hùng V và chị Đinh Thị L là vô hiệu.

3. Buộc chị Đinh Thị L và anh Nguyễn Hùng V phải có nghĩa vụ trả cho chị Đỗ Thị H số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 335.000.000 đ (*bằng chữ: Ba trăm ba mươi lăm nghìn đồng*).

4. Ghi nhận sự tự nguyện của chị Đỗ Thị H, anh Nguyễn Hùng V và chị Đinh Thị L về việc không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất là vô hiệu.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người bị thi hành án không trả hoặc trả không đủ số tiền nêu trên, thì người bị thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

5. Về án phí sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

- Chị Đỗ Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho chị Đỗ Thị H số tiền tạm ứng án phí mà chị H đã nộp là 8.675.000 đồng (*bằng chữ: Tám triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền số 0002604 ngày 15/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang (nay Thi hành án dân sự tỉnh An Giang)

- Buộc chị Đinh Thị L và anh Nguyễn Hùng V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền là 335.000.000 đồng x 5% = 16.750.000 đồng.

6. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên toà nên được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm là 15 (mười lăm) ngày tính từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết.

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 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, 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./.

*** Nơi nhận:**

- TAND tỉnh An Giang.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

- VKS cùng cấp;
- T.H.A DS tỉnh;
- Dương sự;
- Lưu.

(Đã ký)

Nguyễn Thị Tú Quỳnh