

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2
TỈNH AN GIANG

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

Số: 174/2026/DS-ST

Ngày: 13/7/2026

*“V/v: Tranh chấp đòi tài sản
từ hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 – AN GIANG
Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Ngọc Triệu

Hội thẩm nhân dân: Ông Đặng Thành Tấn

Ông Nguyễn Phước Lộc

*Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Phương, Thư ký Tòa án nhân dân khu
vực 2 – An Giang.*

*Đại diện Viện sát nhân dân khu vực 2 – An Giang tham gia phiên tòa: Bà Vũ
Thị Yến Nhi – Kiểm sát viên.*

Trong ngày 13 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 – An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 137A/2023/TLST-DS ngày 14/8/2023 về: “Tranh chấp đòi tài sản từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 250/2026/QĐXXST-DS ngày 02/6/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 236/2026/QĐST-DS ngày 22/6/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Dúng, sinh năm 1963

Địa chỉ: Ấp 2, xã Phước Thịnh, tỉnh Đồng Tháp

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Dúng: Ông Nguyễn Anh Tuấn, sinh năm 1996 (có mặt)

Địa chỉ: số 15/7 Lê Hồng Phong khu vực 2, phường Thới An Đông, thành phố Cần Thơ

- Bị đơn: Chị Lê Ngọc Đoan Trang, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố cây thông trong Cửa Dương, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Nguyễn Hữu Lâm**, sinh năm 1978 (chồng bà Trang) (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố 10 Dương Đông, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 22/6/2022 các ý kiến có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn theo ủy quyền của bà Dúng, ông Nguyễn Anh Tuấn trình bày:

Vào năm 2017 bà Dúng có nhờ bà Lê Ngọc Đoan Trang tìm mua dùm đất cho bà, ngày 08/01/2018 bà Dúng giao cho chị Trang số tiền 1.380.000.000 đồng để nhờ chị Trang mua 03 thửa đất của ông Huỳnh Xuân Kỳ, đất tọa lạc tại ấp Bến Tràm, xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Bà Trang chịu trách nhiệm tách thửa sang tên qua bà Dúng, nhưng từ ngày bà Trang nhận tiền của bà Dúng thì không tách thửa sang tên và cũng không giao đất cho bà Dúng.

Do không nhận được đất nên bà Dúng khởi kiện ông Huỳnh Xuân Kỳ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án năm 2020, ông Kỳ thừa nhận có nhận của bà Trang số tiền 1.230.000.000 đồng/03 nền đất chứ không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ bà Dúng. Bà Trang thừa nhận có nhận của bà Dúng số tiền 1.380.000.000 đồng để mua 03 nền đất của ông Kỳ, do ông Kỳ không liên quan nên bà Dúng rút đơn khởi kiện đối với ông Kỳ.

Nay bà Dúng khởi kiện yêu cầu bà Lê Ngọc Đoan Trang trả số tiền 1.380.000.000 đồng và lãi chậm trả theo quy định pháp luật 0,83%/tháng tạm tính từ ngày 08/01/2018 đến ngày 08/7/2022 là 54 tháng ($1.380.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%$) $\times 54 \text{ tháng} = 618.516.000 \text{ đồng}$, tổng số tiền bà Trang phải trả 1.998.516.000 đồng.

Tại phiên tòa ông Nguyễn Anh Tuấn đại diện theo ủy quyền cho bà Dúng yêu cầu bà Trang trả lãi tính từ ngày 08/01/2018 đến ngày 08/7/2026 là 102 tháng, cụ thể: $1.380.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng} \times 102 \text{ tháng} = 1.168.308.000 \text{ đồng}$. Tổng số tiền gốc và lãi bà Dúng yêu cầu là 2.548.308.000 đồng (trong đó: Tiền gốc 1.380.000.000 đồng; Tiền lãi 1.168.308.000 đồng)

* **Bị đơn** bà Lê Ngọc Đoan Trang đã được Tòa án nhân dân khu vực 2 – An Giang triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt. Do đó, Tòa án không thể tiến hành ghi lời khai, công khai chứng cứ và hòa giải được, Tòa tiến hành lập biên bản không hoà giải và không công khai chứng cứ được.

* **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Nguyễn Hữu Lâm (chồng bà Trang) đã được Tòa án nhân dân khu vực 2 – An Giang triệu tập hợp lệ nhiều lần để lấy lời khai, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng vắng mặt, không tham gia tố tụng tại Tòa án. Do đó, Tòa án không thể tiến hành ghi lời khai, công khai chứng cứ và hòa giải được.

* Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – An Giang có ý kiến: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đến thời điểm này đều đảm bảo đúng pháp luật. Tuy nhiên, Thẩm phán còn vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử nhưng xét thấy vi phạm trên không làm ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án, do đó kiến nghị Thẩm phán rút kinh nghiệm chung.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 166, 280 Bộ luật dân sự năm 2015:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Dúng, buộc bà Lê Ngọc Đoan Trang trả cho bà Dúng số tiền 1.380.000.000đ (một tỷ ba trăm tám mươi triệu đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dúng buộc bà Trang trả tiền lãi suất 0,83%/tháng, tạm tính 08/01/2018 đến ngày 08/7/2026 là 102 tháng = 1.380.000.000 đồng x 0,83%/tháng x 102 tháng = 1.168.308.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Xét thấy: Bà Lê Ngọc Đoan Trang là nguyên đơn trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự. Sau khi xem xét trong hồ sơ vụ án bị đơn không có yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Dúng có đơn yêu cầu độc lập, không đồng ý rút lại yêu cầu độc lập;

Toà án đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và thay đổi địa vị tố tụng của đương sự trong vụ án theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, cụ thể: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Dúng; Bị đơn bà Lê Ngọc Đoan Trang; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Lâm.

Bị đơn bà Lê Ngọc Đoan Trang; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Lâm đã được Tòa án nhân dân khu vực 2 – An Giang triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt. Sau khi làm đầy đủ thủ tục tố tụng, căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bà Đông, ông Lâm;

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Căn cứ theo yêu cầu độc lập của bà Dúng, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp đòi tài sản từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo quy định tại Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc hội

về sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 – An Giang.

[3]. Về nội dung tranh chấp: Vào năm 2018 bà Nguyễn Thị Dúng thông qua giới thiệu đã đưa cho bà Lê Ngọc Đoan Trang số tiền 1.380.000.000đồng mục đích để nhận chuyển nhượng 03 nền đất của ông Huỳnh Xuân Kỳ tại ấp Bến Tràm, xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là khu phố Bến Tràm Cửa Dương, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang). Trước khi bà Dúng giao tiền cho bà Trang thì bà Trang có thỏa thuận nhận chuyển nhượng 03 nền đất với ông Kỳ với giá 460.000.000đ/nền, nhưng bà Trang báo cho bà Dúng 500.000.000đ/nền. Bà Trang chịu trách nhiệm tách thửa sang tên qua bà Dúng, nhưng từ ngày bà Trang nhận tiền của bà Dúng để nhận chuyển nhượng đất của ông Kỳ thì không tách thửa sang tên và cũng không giao đất cho bà Dúng nên phát sinh tranh chấp.

Tại phiên tòa ông Nguyễn Anh Tuấn đại diện cho bà Dúng giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn bà Lê Ngọc Đoan Trang và người liên quan ông Lâm vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

[3.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của bà Dúng, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần, bởi lẽ:

Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đủ cơ sở khẳng định việc bà Lê Ngọc Đoan Trang có nhận của bà Nguyễn Thị Dúng số tiền 1.380.000.000đồng để nhận chuyển nhượng 03 nền đất của ông Huỳnh Xuân Kỳ tại ấp Bến Tràm, xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là khu phố Bến Tràm Cửa Dương, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang) là đúng sự thật, việc này được các đương sự thừa nhận. Căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác nhận tình tiết trên là sự thật không cần phải chứng minh.

Tuy việc thỏa thuận nhờ bà Trang tìm đất cho bà Dúng nhận chuyển nhượng giữa các bên không lập thành văn bản, nhưng các bên thừa nhận. Thực tế bà Trang không phải làm đại diện cho bà Dúng mà bà Trang là người nhận chuyển nhượng đất của ông Kỳ sau đó chuyển nhượng lại cho bà Dúng để kiếm lời nhưng bà Trang không lập hợp đồng giữa bà Trang với bà Dúng mà chỉ lập hợp đồng với ông Kỳ rồi nhờ ông Kỳ ký biên nhận tiền với bà Dúng trong khi giữa bà Trang và ông Kỳ vẫn còn tồn tại một hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất đối với 03 nền đất trên là chưa phù hợp. Bà Trang cho rằng, ông Kỳ ký biên nhận tiền với bà Dúng thì quyền và nghĩa vụ từ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất giữa bà Trang và ông Kỳ được chuyển giao qua cho bà Dúng là không có căn cứ theo Điều 370 Bộ luật Dân sự

năm 2015. Vì thời điểm các bên xác lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất thì quyền sử dụng đất trên ông Kỳ chưa phải là chủ sử dụng đất được nhà nước công nhận. Đồng thời, ông Kỳ không phải là người nhận tiền từ bà Dúng nên không có trách nhiệm phải trả tiền cho bà Dúng. Hội đồng xét xử nghị buộc bà Trang phải trả cho bà Dúng số tiền 1.380.000.000đ là phù hợp theo Điều 166, Điều 280 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.2]. Xét yêu cầu của bà Dúng về buộc bà Trang phải tiền lãi theo lãi suất 0,83%/tháng tạm tính từ ngày 08/01/2018 đến ngày 08/7/2026 là 102 tháng, cụ thể: $1.380.000.000\text{đồng} \times 0,83\%/\text{tháng} \times 102 \text{ tháng} = 1.168.308.000\text{đồng}$.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà Dúng khẳng định, khi bà Dúng giao tiền cho bà Trang các bên không thỏa thuận phải bồi thường trong trường hợp nếu bà Dúng giao tiền cho bà Trang nhưng không nhận chuyển nhượng được đất hoặc có vi phạm khác thì phải có nghĩa vụ bồi thường bằng hình thức trả tiền lãi. Mặt khác, giao dịch giữa các bên không phải là thỏa thuận từ hợp đồng vay mượn tài sản. Do đó, bà Dúng khởi kiện yêu cầu trả tiền lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015 để buộc bà Trang bồi thường số tiền 1.168.308.000đồng là không đúng quy định.

Từ những nhận định nêu trên, sau khi thảo luận nghị án Hội đồng xét xử, chấp nhận toàn bộ đề nghị của vị đại diện viện kiểm sát, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Dúng.

[4]. Xét đơn yêu cầu phản tố của bà Lê Ngọc Đoàn Trang ghi ngày 05/4/2026 (gửi qua đường bưu điện) về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2018 giữa bà Trang với ông Huỳnh Xuân Kỳ, đối với ba thửa đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AD331223 cấp ngày 30/3/2007 có tổng diện tích là 5567m² do bà Đặng Thúy Lam là người đứng tên, đất tọa lạc ấp Bến Tràm, xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang; Buộc ông Huỳnh xuân Kỳ bồi thường cho bà Trang gấp đôi số tiền đã nhận là 2.460.000.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy:

Tòa án đã ra Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí phản tố cho bà Trang nhưng bà Trang không thực hiện việc đóng tiền tạm ứng án phí theo Điều 146; Điều 202 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Xét thấy đây là quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự theo Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, do đó yêu cầu của bà Trang không được Hội đồng xét xử xem xét trong vụ án này, trường hợp bà Trang xét thấy có ảnh hưởng tới quyền lợi thì có quyền khởi kiện ông Huỳnh Xuân Kỳ bằng vụ kiện khác.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Ngọc Đoan Trang phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số là $1.380.000.000\text{đồng} = [36.000.000\text{đồng} + (580.000.000\text{đồng} \times 3\%)] = 53.400.000\text{đồng}$ (năm mươi ba triệu, bốn trăm nghìn đồng).

Bà Nguyễn Thị Dúng phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận $1.168.308.000\text{đồng} = [36.000.000\text{đồng} + (368.308.000\text{đồng} \times 3\%)] = 47.049.240\text{đồng}$ nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Dúng đã nộp là 35.977.000đ theo biên lai thu số 0006055, ngày 16/01/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – An Giang), bà Dúng còn phải nộp thêm số tiền 11.072.240đồng (mười một triệu, không trăm bảy mươi hai nghìn, hai trăm bốn mươi đồng). Bà Dúng là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, lệ phí Tòa án. Căn cứ điểm đ Điều 12 Nghị quyết Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016, bà Phi ông Long được miễn toàn bộ án phí.

Vì các lý trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng các Điều 5, 26, 35, 147, 227, 228, 264, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Áp dụng các Điều 166, 280 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Dúng.
2. Buộc bà Lê Ngọc Đoan Trang trả cho bà Nguyễn Thị Dúng số tiền 1.380.000.000đ (một tỷ, ba trăm tám mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án). Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Dúng buộc bà Lê Ngọc Đoan Trang trả cho bà Nguyễn Thị Dúng số tiền lãi trên số tiền 1.380.000.000đồng tạm tính từ ngày 08/01/2018 đến ngày 08/7/2026 là 102 tháng = 1.168.308.000 đồng (một tỷ, một trăm sáu mươi tám triệu, ba trăm linh tám nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Ngọc Đoan Trang phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 53.400.000đ (năm mươi ba triệu, bốn trăm nghìn đồng).

Bà Nguyễn Thị Đúng không phải chịu án phí được miễn nộp tiền án phí do thuộc đối tượng người cao tuổi theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn luật định 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (đương sự vắng mặt tại phiên tòa nên được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án niêm yết tại địa phương nơi cư trú) để xin xét xử phúc thẩm tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Căn cứ Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008.+

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014) 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND khu vực 2 – An Giang;
- Phòng THADS khu vực 2;
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Ngọc Triệu

