

Bản án số: 347/2026/DS-PT

Ngày: 17 - 4 - 2026

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Lê Huy.

Các Thẩm phán: Ông Võ Trung Hiếu;
Bà Lâm Ngọc Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Mơ, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 10 và 17 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1072/2025/TLPT-DS ngày 31 tháng 12 năm 2025, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 206/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Tháp bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 571/2026/QĐXX-PT, ngày 05 tháng 02 năm 2026, giữa:

- Nguyên đơn: Vương Thị Vĩnh H, sinh năm 1955;

Địa chỉ: ấp L, xã K, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1974;

Địa chỉ: ấp L, xã C, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn:

+ Trần Tấn T, sinh năm 1957;

+ Nguyễn Thị H1, sinh năm 1959;

Địa chỉ: số A, phường G, phường M, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của Trần Tấn T, Nguyễn Thị H1: Ông Nguyễn Hoàng A1, sinh năm 1981;

Địa chỉ: số B, Đoàn Thị N, phường Đ, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Võ Văn B, sinh năm 1954;

+ Nguyễn Thị S, sinh năm 1958;

+ Võ Thị T1, sinh năm 1976;

+ Võ Thị X, sinh năm 1978;

+ Võ Thị Kim N1, sinh năm 2001;

+ Võ Văn V, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ: ấp P, xã L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của Võ Văn B, Nguyễn Thị S, Võ Thị T1, Võ Văn X1, Võ Thị Kim N1, Võ Văn V: Đoàn Hữu V1, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Số 906, ấp Phong Thuận, xã Mỹ Phong, tỉnh Đồng Tháp

7. Văn phòng C;

Người đại diện theo pháp luật: Bạch Văn H2, Trưởng phòng C1.

Địa chỉ: Số B, Ấp B, phường Đ, tỉnh Đồng Tháp.

- Người kháng cáo: Bị đơn Trần Tấn T, Nguyễn Thị H1.

(Có mặt: Ông Nguyễn Hoàng A, ông Nguyễn Hoàng A1, ông Đoàn Hữu V1. Vắng mặt: ông Bạch Văn H2).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo án sơ thẩm,**

- Nguyên đơn bà Vương Thị Vĩnh H có người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Hoàng A trình bày:

Năm 2018, thông qua người quen giới thiệu khi có nhu cầu mua nhà đất cho gia đình, bà H có thoả thuận nhận chuyển nhượng của ông Trần Tấn T và bà Nguyễn Thị H1 thửa đất số 01, tờ bản đồ số 02, diện tích 176,3m², mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, tọa lạc ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang (cũ), trên đất có một căn nhà cấp 4 với giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 11848 ngày 17/10/2018 và Văn bản thoả thuận về tài sản trên đất, số công chứng 11849 ngày 17/10/2018 tại Văn phòng C2.

Trước khi đồng ý mua nhà đất của ông T, bà H được ông T đảm bảo nhà đất không có tranh chấp. Thực tế bà đã đến nhà đất tranh chấp nhiều lần trước khi nhận chuyển nhượng cùng người nhà ông T nhưng không gặp ai sinh sống trên đất nên không biết hay gặp được hộ ông B, bà S. Ông T có thoả thuận với

bà cam kết khi thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng thì ông T sẽ giao nhà đất cho bà.

Bà H đã giao tiền và làm thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật và đã được UBND huyện C (cũ) cập nhật đăng ký biến động ngày 09/4/2019 tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CS21783 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 17/10/2018.

Tuy nhiên khi bà H đến nhận bàn giao nhà đất thì hộ gia đình ông Võ Văn B và bà Nguyễn Thị S ngăn cản không cho bà quản lý sử dụng nhà đất.

Ngày 05/7/2019, bà H có đơn khởi kiện yêu cầu xem xét buộc ông Trần Tấn T và bà Nguyễn Thị H1 liên đới với ông Võ Văn B và bà Nguyễn Thị S giao thửa 01, tờ bản đồ số 02, diện tích 176,3m², mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, tọa lạc ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang và căn nhà trên đất cho bà H quản lý, sử dụng.

Ngày 29/6/2022, nguyên đơn có đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu buộc ông Trần Tấn T và bà Nguyễn Thị H1 liên đới trả cho bà H giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tổng số tiền là 1.625.800.000 đồng theo kết quả thẩm định giá thực tế.

Ngày 16/5/2024, nguyên đơn có đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11848, ngày 17/10/2018 tại Văn phòng C2 giữa ông T, bà H1 với bà H, huỷ phần nội dung điều chỉnh xác nhận trang 3 ngày 09/4/2019 chuyển nhượng cho bà Vương Thị Vĩnh H đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS21783 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 20/4/2018; Buộc ông Trần Tấn T và bà Nguyễn Thị H1 liên đới trả cho bà H số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 250.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà H do vi phạm hợp đồng theo mức lãi suất 1,66%/tháng tính từ tháng 10/2018 đến khi xét xử sơ thẩm.

- Theo bản tự khai, đơn yêu cầu độc lập, đơn yêu cầu độc lập bổ sung, các biên bản hoà giải và tại phiên toà sơ thẩm, bị đơn ông Trần Tấn T, bà Nguyễn Thị H1 có người đại diện theo uỷ quyền ông Nguyễn Hoàng AI trình bày:

Ông T, bà H1 thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về thời gian chuyển nhượng, tài sản đã chuyển nhượng theo thoả thuận của hai bên.

Đối với việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ gia đình ông B, bà S, bị đơn xác định ngày 27/02/2015, hộ gia đình của ông B, bà S gồm 05 thành viên cùng ông T đến Văn phòng C để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Văn bản thoả thuận tài sản trên đất. Ông đã giao ông Võ Văn B, bà Nguyễn Thị S 50.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo biên nhận tiền ngày 27/02/2015 có bà S, ông B ký tên.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, do thấy hộ gia đình bà S không có chỗ ở, bản thân ông chưa có nhu cầu sử dụng nhà đất nên ông đã để cho gia đình bà S lưu cư trên đất với thoả thuận khi nào ông có nhu cầu sử dụng hoặc chuyển nhượng cho người khác sẽ thông báo cho bà S biết để di dời, giao trả nhà đất cho ông.

Trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Vương Thị Vĩnh H, ông T đã nhiều lần hỏi phía ông B, bà S có muốn mua lại nhà đất không nhưng không nhận được phản hồi. Khi bán đất cho bà H, ông đã trực tiếp gặp bà S để yêu cầu di dời nhà để giao đất cho chủ mới nhưng phía bà S không chịu di dời, gây khó khăn và thiệt hại cho ông.

Ngày 10/02/2020, ông Trần Tấn T có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập yêu cầu buộc hộ bà Nguyễn Thị S gồm Nguyễn Thị S, Võ Văn B, Võ Thị T1, Võ Thị X, Võ Văn V, Võ Thị Kim N1 di dời đồ đạc giao nhà và đất thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 02, diện tích 176,3m² tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho ông Trần Tấn T để ông T giao cho bà Vương Thị Vĩnh H.

Ngày 06/02/2023, ông Trần Tấn T có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập bổ sung yêu cầu hộ ông B, bà S, anh T1, anh V, chị X, chị N1 cùng liên đới trả giá trị quyền sử dụng đất và giá trị tài sản trên đất với số tiền 1.625.800.000 cho bà Vương Thị Vĩnh H.

Ngày 12/5/2025, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn Hoàng A1 thay đổi yêu cầu phản tố, yêu cầu trong trường hợp huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2018 giữa ông T, bà H1 và bà H thì yêu cầu ông B, bà S và các thành viên trong hộ liên đới với bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 250.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của bà H.

- Theo bản tự khai, đơn yêu cầu độc lập, các biên bản hoà giải và tại phiên toà sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn B, bà Nguyễn Thị S có người đại diện theo uỷ quyền ông Đoàn Hữu V1 trình bày:

Hộ gia đình ông B, bà S có một căn nhà nằm thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 02, diện tích 176,3m² tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang (cũ), đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 808334 ngày 28/02/2014.

Vào tháng 01/2015, con gái ông bà là Võ Thị T1 cần tiền kinh doanh mở rộng quán cà phê nên đã vay của ông T số tiền 50.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng, thực nhận chỉ có 42.500.000 đồng sau khi trừ tiền môi giới 5.000.000 đồng và lãi suất 2.500.000 đồng. Do ông bà sống ở nông thôn, nhận thức hạn hẹp nên đã ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và văn bản thoả thuận tài sản trên đất tại phòng công chứng sau khi nghe ông T bảo đảm không lấy đất của ông bà. Sau đó mỗi tháng đến kỳ đóng lãi thì ông T sẽ hẹn ông B một địa điểm khác nhau để thu tiền. Việc vay mượn tiền không được lập thành văn bản, chỉ đảm bảo bằng việc chuyển nhượng đất. Con gái ông bà Võ Thị T1 đóng được cho ông T 10 tháng tiền lãi và bà S đóng lãi 5.000.000 đồng,

tổng cộng số tiền đã đóng lãi là 30.000.000 đồng, việc đóng lãi không lập biên nhận.

Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và văn bản thoả thuận tài sản trên đất được lập tại Văn phòng C, theo nội dung hợp đồng có 05 thành viên trong gia đình ông bà ký tên, tuy nhiên thực tế chỉ có 04 người có mặt ký tên. Con ông B là ông Võ Văn V thời điểm đó đang làm việc tại Thành phố Hồ Chí Minh không có mặt nhưng không biết vì sao đã có người ký tên thay cho ông V vào hợp đồng chuyển nhượng và Văn bản thoả thuận tài sản trên đất.

Ngày 28/02/2020, ông B và bà S có yêu cầu khởi kiện độc lập yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2018 do bà H và ông T ký kết, yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/02/2015 giữa hộ ông B và ông Trần Tấn T.

Ngày 23/7/2024, người đại diện theo uỷ quyền ông Đoàn Hữu V1 thay đổi yêu cầu khởi kiện độc lập của ông B, bà S: Yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/02/2015 giữa hộ ông B, bà S với ông Trần Tấn T vô hiệu, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T, bà H. Ông B, bà S đồng ý trả lại số tiền 50.000.000 đồng và lãi phát sinh do hợp đồng vô hiệu sau khi trừ số tiền lãi vay 32.500.000 đồng bà T1 đã đóng cho ông T.

- Theo bản tự khai, các biên bản hoà giải, đối chất và tại phiên toà sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T1, Võ Thị X, Võ Thị Kim N1 có người đại diện theo uỷ quyền ông Đoàn Hữu V1 trình bày:

Các ông bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông B, bà S.

Không đồng ý với yêu cầu độc lập của bị đơn, thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Theo bản tự khai, bản tự khai bổ sung ngày 04/10/2019, các biên bản hoà giải, đối chất và tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn V và người đại diện theo uỷ quyền ông Đoàn Hữu V1 trình bày:

Vào thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông và ông T năm 2015, ông đang làm việc tại Thành phố Hồ Chí Minh, không có mặt khi ký kết hợp đồng và không biết việc chuyển nhượng đất nêu trên. Đến ngày 08/02/2018, ông mới biết được sự việc khi phía bà H thông báo nhận chuyển nhượng lại phần nhà đất của gia đình ông. Ông không biết và cũng không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng, việc này đã được chứng minh qua kết luận giám định chữ viết, chữ ký của cơ quan chức năng. Ông V yêu cầu xem xét buộc Văn phòng C có trách nhiệm liên đới bồi thường cho ông do thiếu kiểm tra gây hậu quả về quyền tài sản.

- Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 19/10/2020, người đại diện hợp pháp của Văn phòng C là ông Bạch Văn H2 trình bày:

Vào ngày 27/02/2015, Văn phòng C có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Nguyễn Thị S (có các thành viên Võ Văn

B, Võ Thị T1, Võ Thị X, Võ Văn V) và ông Trần Tấn T. Toàn bộ quá trình công chứng hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng C thực hiện đầy đủ, đúng quy định pháp luật. Các thành viên trong hộ bà Nguyễn Thị S có cung cấp đầy đủ giấy tờ cần thiết gồm giấy chứng minh nhân dân, hộ khẩu và trực tiếp có mặt cùng ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng nêu trên trước mặt công chứng viên.

- Tại Công văn số 3350/STNMT-VPĐKDD ngày 24/7/2020, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T (cũ) trình bày:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS21783 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 20/4/2018 cho ông Trần Tấn T và xác nhận ngày 09/4/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Vương Thị Vĩnh H đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về đất đai. Trường hợp Toà án có bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật liên quan đến việc huỷ giấy chứng nhận thì Sở T sẽ căn cứ để thực hiện.

Người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T (cũ) có đơn đề nghị vắng mặt ngày 28/7/2020 xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 206/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Tháp đã quyết định:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vương Thị Vĩnh H.

- Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11848, quyền số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/10/2018 của Văn phòng C giữa ông Trần Tấn T, bà Nguyễn Thị H1 với bà Vương Thị Vĩnh H.

- Buộc ông Trần Tấn T và bà Nguyễn Thị H1 phải hoàn trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 250.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 344.450.000 đồng. Tổng cộng là 594.450.000 đồng (Năm trăm chín mươi bốn triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng) cho bà Vương Thị Vĩnh H.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Trần Tấn T và bà Nguyễn Thị H1 về việc yêu cầu ông Võ Văn B, bà Nguyễn Thị S và các thành viên trong hộ ông B, bà S hoàn trả số tiền nhận chuyển nhượng cho ông T là 250.000.000 đồng và liên đới với bị đơn bồi thường thiệt hại cho bà Vương Thị Vĩnh H.

3/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Võ Văn B và bà Nguyễn Thị S.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 0566, quyền số 01/2015TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/02/2015 của Văn phòng C giữa bà Nguyễn Thị S, ông Võ Văn B, bà Võ Thị T1, bà Võ Thị X, ông Võ Văn V với ông Trần Tấn T vô hiệu.

- Bà Nguyễn Thị S, ông Võ Văn Ba P hoàn trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 50.000.000 đồng cho ông Trần Tấn T.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả.

4/ Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp quyền sử dụng đất lại theo quy định pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 03/10/2025, ông Trần Tấn T và bà Nguyễn Thị H1 có đơn kháng cáo với nội dung: yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập của bị đơn.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm;**

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Người đại diện hợp pháp của ông Trần Tấn T và bà Nguyễn Thị H1 giữ nguyên kháng cáo: yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lỗi của bà Vương Thị Vĩnh H và ông Trần Tấn T, bà Nguyễn Thị H1 trong việc bồi thường thiệt hại khi hợp đồng giữa ông bà và bà Vương Thị Vĩnh H bị tòa án tuyên hủy, buộc hộ bà Nguyễn Thị S phải bồi thường thiệt hại thực tế mà ông bà phải chịu theo quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm bao gồm số tiền chênh lệch giá giữa 02 lần chuyển nhượng và số tiền lãi 1,66%/tháng tương ứng thời gian nhận tiền.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa 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, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Tấn T, bà Nguyễn Thị H1, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 206/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Đồng Tháp, buộc hộ bà Nguyễn Thị S phải trả cho ông Trần Tấn T và bà Nguyễn Thị H1 số tiền 594.450.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

[1]. Về tố tụng: Ông Trần Tấn T và bà Nguyễn Thị H1 nộp đơn kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung kháng cáo:

Hộ bà Nguyễn Thị S có quyền sử dụng thửa đất số 01, tờ bản đồ số 02, diện tích 176,3m² tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang (cũ) được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH23708 ngày 28/02/2014 (sau đây gọi là thửa đất số 01). Đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình.

Ngày 27/02/2015, hộ bà Nguyễn Thị S gồm bà Nguyễn Thị S, ông Võ Văn B, bà Võ Thị T1, bà Võ Thị X và ông Võ Văn V ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Tấn T và bà Nguyễn Thị H1 quyền sử dụng thửa đất số 01 với giá 50.000.000 đồng và văn bản thỏa thuận tài sản gắn liền với đất, được Văn phòng C công chứng cùng ngày. Ông Trần Tấn T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số CS21783 ngày 20/4/2018.

Ngày 17/10/2018, ông Trần Tấn T và bà Nguyễn Thị H1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng lại cho bà Vương Thị Vĩnh H thửa đất số 01 với giá 250.000.000 đồng và văn bản thỏa thuận tài sản gắn liền với đất, được Văn phòng C2 công chứng cùng ngày. Bà Vương Thị Vĩnh H đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tiền Giang cập nhật nhận chuyển nhượng tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng số CS21783 ngày 20/4/2018.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 01 giữa ông Trần Tấn T, bà Nguyễn Thị H1 và bà Vương Thị Vĩnh H xác lập ngày 17/10/2018, buộc ông Trần Tấn T và bà Nguyễn Thị H1 trả cho bà Vương Thị Vĩnh H số tiền chuyển nhượng đã nhận 250.000.000 đồng và tiền lãi 344.450.000 đồng; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 01 giữa hộ bà Nguyễn Thị S và ông Trần Tấn T xác lập ngày 27/02/2025 vô hiệu, buộc bà Nguyễn Thị S và ông Võ Văn B trả cho ông Trần Tấn T số tiền chuyển nhượng đã nhận 50.000.000 đồng.

Ông Trần Tấn T và bà Nguyễn Thị H1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lỗi của bà Vương Thị Vĩnh H và ông Trần Tấn T, bà Nguyễn Thị H1 trong việc bồi thường thiệt hại khi hợp đồng giữa ông bà và bà Vương Thị Vĩnh H bị tòa án tuyên hủy, buộc hộ bà Nguyễn Thị S phải bồi thường thiệt hại thực tế mà ông bà phải chịu theo quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm bao gồm số tiền chênh lệch giá giữa 02 lần chuyển nhượng và số tiền lãi 1,66%/tháng tương ứng thời gian nhận tiền.

Xét thấy:

- Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Vương Thị Vĩnh H và ông Trần Tấn T, bà Nguyễn Thị H1 do có đối tượng không thể thực hiện được. Như vậy, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng bà Vương Thị Vĩnh H không tìm hiểu rõ nguồn gốc tài sản trên đất mà tin tưởng lời nói của ông Trần Tấn T, làm cho hợp đồng không thực hiện được nên cũng có 1 phần lỗi và phải chịu 30% thiệt hại, ông Trần Tấn T không thông báo cho bà Vương Thị Vĩnh H biết tình trạng đối tượng hợp đồng và đưa ra lời

giao kết không đúng sự thật làm cho bà Vương Thị Vĩnh H tin tưởng xác lập hợp đồng nên có phần lỗi lớn hơn trong việc gây thiệt hại cho bà Vương Thị Vĩnh H nên phải bồi thường 70% thiệt hại còn lại. Do các bên yêu cầu tính lãi đối với số tiền đã nhận chuyển nhượng khi giải quyết hậu quả hủy bỏ hợp đồng và không thỏa thuận mức lãi suất khi hợp đồng bị hủy bỏ nên trong trường hợp này mức lãi suất được xác định theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự là 10%/năm, cụ thể: $[250.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\% \times 83 \text{ tháng (tháng 10/2018 – tháng 9/2025)}] = 172.225.000 \text{ đồng}$. Như vậy, bà Vương Thị Vĩnh H chịu 30% thiệt hại tương ứng 51.667.500 đồng, ông Trần Tấn T và bà Nguyễn Thị H1 phải bồi thường thiệt hại còn lại là 120.557.500 đồng (tương ứng 70%).

- Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 01 giữa hộ bà Nguyễn Thị S và ông Trần Tấn T vô hiệu, nguyên nhân làm cho hợp đồng vô hiệu là do thành viên hộ gia đình bà Nguyễn Thị S là ông Võ Văn V không ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng, thay vào đó là do người khác ký tên thay ông Võ Văn V (kết quả giám định không phải chữ ký của ông Võ Văn V và được các thành viên trong hộ gia đình của bà Nguyễn Thị S và cá nhân ông Võ Văn V thừa nhận). Như vậy, hộ bà Nguyễn Thị S biết rõ ông Võ Văn V là thành viên hộ gia đình, nhưng để người khác ký thay khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Trần Tấn T dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu là có phần lỗi của hộ bà Nguyễn Thị S nên phải bồi thường trong việc gây thiệt hại cho ông Trần Tấn T; ông Trần Tấn T có lỗi do không tìm hiểu rõ thành viên hộ gia đình bà Nguyễn Thị S nên để người khác ký thay làm cho hợp đồng vô hiệu nên phải chịu 50% thiệt hại. Do các bên yêu cầu tính lãi đối với số tiền đã nhận chuyển nhượng khi giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và không thỏa thuận mức lãi suất khi hợp đồng bị vô hiệu nên trong trường hợp này mức lãi suất được xác định theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự là 10%/năm. Do hợp đồng giữa hộ bà Nguyễn Thị S và ông Trần Tấn T bị vô hiệu nên không phát sinh hiệu lực từ thời điểm ký kết hợp đồng, do vậy thời điểm tính lãi từ khi ký kết hợp đồng là ngày 27/02/2015, cụ thể như sau: $[(50.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\% \times 127 \text{ tháng (tháng 02/2015 – tháng 9/2025)}] = 52.705.000 \text{ đồng}$. Như vậy, ông Trần Tấn T phải chịu 50% thiệt hại tương ứng 26.352.500 đồng, hộ bà Nguyễn Thị S phải bồi thường thiệt hại còn lại là 26.352.500 đồng (tương ứng 50%).

[3]. Những phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4]. Xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ chấp nhận một phần.

[5]. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tấn T, bà Nguyễn Thị S, ông Võ Văn B là người cao tuổi được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, dân sự phúc thẩm theo khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Bà Võ Thị X, bà Võ Thị T1 mỗi người phải chịu 954.406 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 123, Điều 131, Điều 423, Điều 427, Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 26, Điều 31, Điều 236 Luật Đất đai năm 2024; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tấn T.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 206/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Tháp.

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vương Thị Vĩnh H.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11848, quyền số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/10/2018 của Văn phòng C giữa ông Trần Tấn T, bà Nguyễn Thị H1 với bà Vương Thị Vĩnh H.

Buộc ông Trần Tấn T và bà Nguyễn Thị H1 phải trả cho bà Vương Thị Vĩnh H số tiền 370.557.500 đồng (gồm tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 250.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 120.557.500 đồng).

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Võ Văn B và bà Nguyễn Thị S.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 0566, quyền số 01/2015TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/02/2015 của Văn phòng C giữa bà Nguyễn Thị S, ông Võ Văn B, bà Võ Thị T1, bà Võ Thị X, ông Võ Văn V với ông Trần Tấn T vô hiệu.

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Trần Tấn T và bà Nguyễn Thị H1.

Buộc ông Võ Văn B, bà Nguyễn Thị S, bà Võ Thị X, Võ Thị T1 phải hoàn trả cho ông Trần Tấn T số tiền 76.352.500 đồng (gồm tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 50.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 26.352.500 đồng).

+ Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

+ Hộ bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Những phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí cho bà Nguyễn Thị S, Võ Văn B, Nguyễn Thị H1, ông Trần Tấn T.

Bà Võ Thị X, bà Võ Thị T1 mỗi người phải chịu 954.406 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;(1)
- TAND khu vực 1 – Đồng Tháp;(1)
- THADS Đồng Tháp; (1)
- Các đương sự;(1)
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Lê Huy