

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 196/2025/DS-PT
Ngày: 21 - 7 - 2025
V/v yêu cầu hủy hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và
tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Đức

Các Thẩm phán:

Ông Lê Minh Đạt

Bà Nguyễn Thị Rên

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Triệu Anh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 121/2025/TLPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2025 về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2025/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 - Vĩnh Long) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1483/2025/QĐXXPT-DS ngày 06 tháng 5 năm 2025, giữa:

1. Nguyên đơn:

Ông Phan Văn R, sinh năm 1964;

Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Mai Văn R1, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: Số A, N, khu phố B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B,

tỉnh Vĩnh Long).

2. Bị đơn:

Anh Nguyễn Thanh H, sinh năm 1990;

Địa chỉ: Khu phố E, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chị Ngô Thị Thu T, sinh năm 1992;

Địa chỉ: Khu phố D, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của anh H, chị T:

Anh Võ Trần D, sinh năm 1992 (có mặt);

Địa chỉ: ấp H, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long).

4. Người kháng cáo: Anh Nguyễn Thanh H, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm;

Tại đơn khởi kiện đề ngày 07/3/2023, biên bản hòa giải ngày 24/5/2024, ông Mai Văn R1 là đại diện theo ủy quyền của ông Phan Văn R, bà Nguyễn Thị N trình bày:

Ông Phan Văn R bà Nguyễn Thị N là chủ sử dụng thửa đất số 203 tờ bản đồ số 25 diện tích 378m², do ông R bà N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng vào ngày 22/12/2015, nguồn gốc mua của Đào Văn C. Sau đó bán lại cho nguyên đơn vào năm 1978. Từ khi mua cho đến nay, vợ chồng nguyên đơn cất nhà kiên cố cho đến nay không có xảy ra tranh chấp. Năm 2022, nguyên đơn phát hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị mất mới làm thủ tục xin cấp lại thì phát hiện phần đất này đã cấp sổ cho anh Nguyễn Thanh H bằng hình thức chuyển nhượng từ ông R bà N sang theo hợp đồng ngày 04/3/2021, ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 29/3/2021. Nguyên đơn khẳng định không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, các chữ ký dấu lặn tay trong hồ sơ đều không phải của nguyên đơn. Trên đất hiện tại có nhà của vợ chồng nguyên đơn. Do không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/3/2021 tại thửa đất số 203 tờ bản đồ số 25 giữa ông R bà N với anh H và kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu

hồi sơ đồ của anh H để cấp lại cho các nguyên đơn. Ông đồng ý với kết quả đo đạc ngày 30/8/2023, kết quả định giá ngày 04/8/2023 làm cơ sở giải quyết vụ án.

Tại tờ tự khai đề ngày 24/8/2023, đơn yêu cầu phản tố đề ngày 06/11/2023, biên bản hòa giải ngày 24/5/2024, anh Võ Trần D là đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Thanh H, chị Ngô Thị Thu T trình bày:

Anh Nguyễn Thanh H có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 203 tờ bản đồ số 25 của ông Phan Văn R, bà Nguyễn Thị N lập ngày 04/3/2021 được Ủy ban nhân dân xã A (nay là thị trấn T) chứng thực. Do đó ngày 29/3/2021 anh Nguyễn Thanh H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên. Khi thực hiện giao dịch thì anh H đã giao đủ số tiền 300 triệu đồng cho ông R bà N. Do anh H không đồng ý với kết quả trưng cầu giám định của Phòng K Công an tỉnh B nên anh H sẽ tiếp tục yêu cầu trưng cầu giám định tại Phân viện Khoa học hình sự - Bộ C1. Đồng thời, anh H sẽ tiếp tục gửi đơn để tố cáo đến các cơ quan điều tra để yêu cầu khởi tố vụ án có dấu hiệu tội phạm đối với ông Phan Văn R. Thời điểm ký tên trong chuyển nhượng thì Ủy ban nhân dân xã A đã kiểm tra đúng người mới cho ký hợp đồng chuyển nhượng, còn việc ông R với những người khác có cấu kết để đổi người ký tên và lấn tay hay không thì anh H không biết. Việc ông R cho rằng bị mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thật thì những người có được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm giả giấy tờ của chủ đất để ký hợp đồng chuyển nhượng thì anh H không biết. Anh đồng ý với kết quả đo đạc ngày 30/8/2023, kết quả định giá ngày 04/8/2023 làm cơ sở giải quyết vụ án.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Ba Tri đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2025/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 - Vĩnh Long) đã tuyên:

Căn cứ vào các điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 122, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 ông Phan Văn R, bà Nguyễn Thị N.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/3/2021 giữa ông Phan Văn R, bà Nguyễn Thị N với anh Nguyễn Thanh H đối với diện tích đất

qua đo đạc thực tế 378,8m² tại thửa đất số 203, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bến Tre (có họa đồ ngày 30/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B kèm theo).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích đất qua đo đạc thực tế 378,8m² tại thửa đất số 203, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bến Tre từ anh Nguyễn Thanh H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang cho ông Phan Văn R, bà Nguyễn Thị N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có họa đồ ngày 30/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B kèm theo).

2. Bác yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Thanh H về việc yêu cầu ông Phan Văn R, bà Nguyễn Thị N tháo dỡ, di dời nhà ở, tài sản có trên đất trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế 378,8m² tại thửa đất số 203, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bến Tre (có họa đồ ngày 30/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B kèm theo) và về việc yêu cầu ông R bà N phải trả lại số tiền 300.000.000 đ (ba trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13/02/2025, bị đơn anh Nguyễn Thanh H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Nguyễn Thanh H giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án đến Cơ quan cảnh sát điều tra có thẩm quyền để giải quyết theo quy định của pháp luật; người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phan Văn R, bà Nguyễn Thị N không đồng ý kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ được quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Thanh H, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn anh Nguyễn Thanh H kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/3/2021:

Hợp đồng có chữ ký của bà Nguyễn Thị N, dấu lặn tay của ông Phan Văn R. Tuy nhiên, căn cứ biên bản xác minh của Tòa án với chính quyền địa phương thể hiện: Bà N từ trước đến nay không biết chữ, không có ký tên vào các loại giấy tờ mà chỉ lặn tay điểm chỉ. Đồng thời, căn cứ Kết luận giám định số 291/2024/KL-KTHS ngày 25/4/2024 của Phòng K - Công an tỉnh B và Kết luận giám định số 5927/KL-KTHS ngày 11/12/2024 của Phân viện Khoa học hình sự - Bộ C1 tại Thành phố Hồ Chí Minh đều thể hiện chữ viết “Phan Văn R” dưới mục “Bên A” trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất so với chữ viết mang tên “Phan Văn R” của mẫu so sánh không phải do cùng một người viết ra; 02 dấu vết đường vân mang tên Phan Văn R dưới mục “Bên A” của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 02 dấu vết đường vân trong cột “lệ phí chứng thực” và cột “Ghi chú” tại cột “STT/số chứng thực” số 238 của sổ lưu so với dấy vân tay trên chỉ bản không phải do cùng một người để lại; chữ ký “Nghe”, chữ viết “Nguyễn Thị N” dưới mục “Bên A” trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất so với chữ viết, chữ ký do ông Phan Văn R viết, ký ra là không do cùng một người ký, viết ra.

Do đó, có cơ sở xác định, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/3/2021 tại thửa đất số 203, tờ bản đồ số 25 không phải dấu vân tay của ông Phan Văn R, không phải chữ ký của bà Nguyễn Thị N hoặc ông R ký thay bà N nên ông R, bà N không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Thanh H thửa đất nêu trên.

Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông R, bà N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/3/2021 đối với thửa đất số 203, tờ bản đồ số 25, diện tích qua đo đạc thực tế là 378,8m², tọa lạc tại thị trấn T, huyện B giữa ông Phan Văn R, bà Nguyễn Thị N với anh Nguyễn Thanh H, đồng thời kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 203, tờ bản đồ số 25, diện tích qua đo đạc thực tế là 378,8m² từ anh Nguyễn Thanh H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang cho ông Phan Văn R, bà Nguyễn Thị N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[2.2] Xét yêu cầu bồi thường của anh Nguyễn Thanh H về việc yêu cầu ông Phan Văn R, bà Nguyễn Thị N phải trả số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng:

Xét thấy, Tòa sơ thẩm đã ra thông báo yêu cầu anh H cung cấp chứng cứ chứng minh đã giao số tiền 300.000.000 đồng cho ông R, bà N nhưng anh H không cung cấp được nên Hội đồng xét xử sơ thẩm không buộc ông R, bà N trả số tiền 300.000.000 đồng cho anh H là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của anh Nguyễn Thanh H:

Anh H đề nghị Tòa án chuyển hồ sơ sang cho cơ quan Cảnh sát điều tra xử lý vụ việc do nhận thấy có dấu hiệu phạm tội “lừa đảo chiếm đoạt tài sản”.

Xét thấy, trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, Tòa án đã có văn bản gửi cho cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an huyện B và Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an tỉnh B nhưng cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an huyện B đã xác định vụ việc là quan hệ dân sự và Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an tỉnh B cũng đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết vụ kiện dân sự theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của anh H không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã giao số tiền 300.000.000 đồng cho ông R, bà N cũng như không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh có dấu hiệu phạm tội “lừa đảo, chiếm đoạt tài sản” nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của anh H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Thanh H phải chịu án phí 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Thanh Huỳnh .

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2025/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 - Vĩnh Long).

Cụ thể tuyên:

Căn cứ vào các điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 122, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 ông Phan Văn R, bà Nguyễn Thị N.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/3/2021 giữa ông Phan Văn R, bà Nguyễn Thị N với anh Nguyễn Thanh H đối với diện tích đất qua đo đạc thực tế 378,8m² tại thửa đất số 203, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại khu phố

A, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bến Tre (có họa đồ ngày 30/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B kèm theo).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích đất qua đo đạc thực tế 378,8m² tại thửa đất số 203, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bến Tre từ anh Nguyễn Thanh H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang cho ông Phan Văn R, bà Nguyễn Thị N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có họa đồ ngày 30/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B kèm theo).

2. Bác yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Thanh H về việc yêu cầu ông Phan Văn R, bà Nguyễn Thị N tháo dỡ, di dời nhà ở, tài sản có trên đất trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế 378,8m² tại thửa đất số 203, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bến Tre (có họa đồ ngày 30/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B kèm theo) và về việc yêu cầu ông R bà N phải trả lại số tiền 300.000.000 đ (ba trăm triệu đồng).

3. Về chi phí giám định, thẩm định, đo đạc, định giá, thu thập quy trình: 19.896.000đ (mười chín triệu, tám trăm chín mươi sáu ngàn đồng).

Buộc anh Nguyễn Thanh H, chị Ngô Thị Thu T có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông R số tiền 9.896.000đ (chín triệu, tám trăm chín mươi sáu ngàn đồng).

4. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: 15.600.000đ (mười lăm triệu, sáu trăm ngàn đồng).

Buộc anh Nguyễn Thanh H, chị Ngô Thị Thu T có nghĩa vụ liên đới nộp nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 8.100.000đ (tám triệu, một trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0000063 ngày 15/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre. Buộc anh H, chị T có nghĩa vụ liên đới nộp tiếp số tiền 7.500.000đ (bảy triệu, năm trăm ngàn đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Nguyễn Thanh H phải chịu án phí 300.000 (ba trăm ngàn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0009105 ngày 24/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

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, có 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND khu vực 8 - Vĩnh Long;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long;
- Phòng Giám đốc, Kiểm tra, Thanh tra và Thi hành án TAND tỉnh Vĩnh Long;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Nguyễn Chí Đức