

Bản án số: **901/2025/DS-PT**

Ngày: 22/12/2025

V/v tranh chấp: “Hợp đồng CNQSD 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: Bà **Lê Thị Hồng Tâm**.

Các Thẩm phán:

1. Bà **Lâm Ngọc Tuyền**.

2. Bà **Nguyễn Thanh Nhàn**.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông **Nguyễn Thanh Phong**, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:* Bà **Hà Thúy Thảo**, Kiểm sát viên.

Ngày **16** và **22** tháng **12** năm **2025**, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 588/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 83/2024/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1226/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 10 năm 2025 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Chị **Trần Thị Ngân T**, sinh năm 1981.

Địa chỉ: 4, khu phố C, phường E, thành phố G, Tiền Giang (nay là phường G, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện ủy quyền: Anh **Trần Quang V**, sinh năm 1984. Địa chỉ: ấp G, xã B, huyện G, Tiền Giang (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp) (có mặt)

* *Bị đơn:*

1. Ông **Trần Văn H**, (1958-2022)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn H:

1.1 Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1959

1.2 Anh **Trần Hoàng T1**, sinh năm 1982

1.3 Anh **Trần Hoàng T2**, sinh năm 1983

Cùng địa chỉ: ấp H, xã T, huyện G, Tiền Giang (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp).

1.4 Anh **Trần Trọng T3**, sinh năm 1987

Địa chỉ: khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, tỉnh Đồng Tháp).

2. Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1959

3. Anh **Trần Hoàng T1**, sinh năm 1982

4. Anh **Trần Hoàng T2**, sinh năm 1983

5. Chị **Đặng Thị H1**, sinh năm 1986

6. Cháu **Trần Thị Thoại T4**, sinh năm 2001

Cùng địa chỉ: ấp H, xã T, huyện G, Tiền Giang (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp)

7. Chị **Cao Thị C**, sinh năm 1981

Địa chỉ: ấp Láng, xã Tân Thành, huyện Gò Công Đông, Tiền Giang

8. Anh **Trần Trọng T3**, sinh năm 1987

Địa chỉ: khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Đại diện ủy quyền của bà N, anh T1, anh T2, chị H1, chị T4, chị C và anh T3: Bà **Huỳnh Kiến Cát P**, sinh năm 1978. Địa chỉ: số A, ấp M, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường A, tỉnh Vĩnh Long) (xin vắng mặt).*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông **Trần Văn S**, sinh năm 1953 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã T, huyện G, Tiền Giang (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp)

2. Bà **Cao Thị C1**, sinh năm 1953 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã T, huyện G, Tiền Giang (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp)

3. Anh **Trần Hoàng Đ**, sinh năm 1983 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã T, huyện G, Tiền Giang. (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp)

4. Bà **Trần Thị Kim A**, sinh năm 1970 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã T, huyện G, Tiền Giang (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp)

5. Anh **Trần Hoàng P1**, sinh năm 1977 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã T, huyện G, Tiền Giang (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp)

6. Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1959 (vắng mặt)

7. Anh **Trần Hoàng T1**, sinh năm 1982 (Vắng mặt)

8. Anh **Trần Hoàng T2**, sinh năm 1983 (Vắng mặt)

9. Chị **Trần Thị Thoại T4**, sinh năm 2001 (Vắng mặt)

10. Chị **Đặng Thị H1**, sinh năm 1986 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp H, xã T, huyện G, Tiền Giang (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp)

11. Anh **Trần Trọng T3**, sinh năm 1987 (Vắng mặt)

Địa chỉ: G khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

12. Chị **Cao Thị C**, sinh năm 1981 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp L, xã T, huyện G, Tiền Giang (xã G, tỉnh Đồng Tháp)

13. Cháu **Trần Đặng Kim T5**, sinh năm 2007 (Vắng mặt)

*Đại diện theo pháp luật của cháu T5: Anh **Trần Hoàng T2**, sinh năm 1983 và chị Đặng Thị H1, sinh năm 1986. Địa chỉ: ấp H, xã T, huyện G, Tiền Giang (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp).*

14. Văn phòng C2.

Đại diện theo pháp luật: Ông **Bùi Phú M.**

Địa chỉ: số A, Nguyễn Trọng D, khu phố H, phường L, thành phố G, Tiền Giang.

** Người kháng cáo: Bà Huỳnh Kiến Cát P, là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị N, Trần Hoàng T1, Trần Hoàng T2, Đặng Thị H1, Trần Thị Thoại T4, Cao Thị C, Trần Trọng T3*

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm:

** Tại đơn khởi kiện và quá trình tố tụng đại diện ủy quyền của nguyên đơn Trần Thị Ngân T, ông Trần Quang V trình bày:*

Do có mối quan hệ với anh T1, nguyên đơn có nhận chuyển nhượng thửa đất số 2125, TĐĐ 04, diện tích 442 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01264 do UBND huyện G cấp cho hộ ông Trần Văn H ngày 28/9/2011 và căn nhà cấp 04 trên thửa đất giá chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng. Thỏa thuận chuyển nhượng phía nguyên đơn giao trước cho hộ ông H số tiền là 600.000.000 đồng khi ra công chứng sẽ giao tiếp 800.000.000 đồng. Ngày 18/7/2022, hộ ông H đã ủy quyền cho chị Trần Thị Thoại T4 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 2125 cho chị T tại Văn phòng C2. Phía nguyên đơn đã giao đủ 800.000.000 đồng và nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi làm thủ tục xin cấp giấy. Tuy nhiên, khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện thửa đất 2125 là thửa đất hiện nay hộ ông Trần Văn S đang quản lý sử dụng trong khi đó khi thỏa thuận chuyển nhượng đất hộ ông H chỉ phần đất chuyển nhượng cho nguyên đơn là thửa 117 vị trí sát thửa đất 2125 nên không tiến hành làm thủ tục sang tên và nhận đất được. Nay nguyên đơn yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là hộ ông Trần Văn H và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị Ngân T đối với thửa đất 2125, TĐĐ 04, diện tích 422 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01264 do UBND huyện G cấp cho hộ ông Trần Văn H ngày 28/9/2011. Hợp đồng được lập tại Văn phòng C2 có số công chứng số 009658 quyền số 17/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/7/2022.

- Buộc hộ ông H gồm: Ông H, bà N, anh T2, anh T1, anh T3, chị C, chị H1, chị T4 cùng có nghĩa vụ trả lại số tiền 1.400.000.000 đồng và lãi phát sinh theo quy định của pháp luật đến khi kết thúc vụ án. Yêu cầu trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

** Tại bản tự khai và trong suốt quá trình tố tụng đại diện ủy quyền bị đơn, chị Huỳnh Kiến Cát P trình bày:*

Phía bị đơn xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông H với chị T là hợp đồng giả cách để đảm bảo cho khoản vay tiền giữa chị T và bà Trần Thị Kim A (Bà A là em ông H). Hộ ông H cho bà A mượn đất để đi vay tiền. Việc nhận tiền vay và đóng lãi hàng tháng cho chị T là do bà A chịu trách nhiệm. Giá trị chuyển nhượng nguyên đơn trình bày 1.400.000.000 đồng là không đúng, bà A chỉ vay 800.000.000 đồng nên khi ghi giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng là 800.000.000 đồng. Theo hợp đồng thỏa thuận ngày 05/4/2021 vay số tiền 600.000.000 đồng đây là việc thỏa thuận vay tiền trước đây có thỏa thuận việc trả lãi hàng tháng và đã giải quyết xong nên xác định đây

không phải là đặt cọc.

Nay với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phía bị đơn chỉ đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông H và chị Ngân T. Riêng về phần tiền phải trả lại cho chị Ngân T phía bị đơn không đồng ý trả vì không có nhận tiền và nghĩa vụ trả lại số tiền 800.000.000 đồng là nghĩa vụ của bà A.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Trần Thị Kim A trình bày: Bà có mượn thửa đất 2125 của hộ ông H để thế chấp cho chị T vay số tiền 800.000.000 đồng vào ngày 18/7/2022, chứ không phải hộ ông H chuyển nhượng thửa đất này cho chị T, sau khi vay bà đã trả cho chị T được 622.000.000 đồng tiền lãi. Nay với yêu cầu khởi kiện của chị T, bà đồng ý trả số tiền 800.000.000 đồng nhưng Tòa án xem xét cản trừ số tiền lãi bà đã trả vượt quá quy định vào số tiền vốn. số tiền còn lại xin trả dần mỗi tháng 5.000.000 đồng cho đến khi hết nợ.

- Bà Nguyễn Thị N, anh Trần Hoàng T2, anh Trần Hoàng T1, anh Trần Trọng T3, chị Cao Thị C, chị Đặng Thị H1 và chị Trần Thị Thoại T4 trình bày: Cùng thống nhất với lời trình bày của bà P là đại diện ủy quyền của các bị đơn đã trình bày.

- Ông Trần Văn S trình bày: Trước đây vào năm 2012, ông có nợ ông H số tiền 120.000.000 đồng, phía ông H khởi kiện ông ra Tòa án nên ông có giao ông H thửa đất 2125 mà con ông là Trần Hoàng P1 đang quản lý sử dụng cho ông H, sau khi làm xong thủ tục sang tên đất cho ông H thì con ông là anh P1 không đồng ý giao đất nên ông với ông H mới ngồi lại với nhau là ông sẽ giao thửa đất ruộng khoảng 800 m² phía sau cho ông H thay cho thửa đất 2125. Sau khi thỏa thuận, các bên đều thống nhất con trai ông là Trần Hoàng P1 quản lý sử dụng thửa đất từ năm 2001 đến nay. Do tình nghĩa anh em nên sau khi thỏa thuận hoán đổi đất xong ông chưa làm thủ tục sang tên lại thửa đất 2125 nên mới phát sinh tranh chấp như hiện nay.

- Anh Trần Hoàng Đ, bà Cao Thị C1 trình bày: Thống nhất như lời trình bày của ông Trần Văn S.

- Anh Trần Hoàng P1 vắng mặt không trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng.

- Văn phòng C2 trình bày: Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông H với chị T là đúng theo quy định của pháp luật công chứng hiện hành. Đối với yêu cầu khởi kiện nguyên đơn thì Văn phòng C2 không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2025/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp) đã áp dụng Điều 117, 407, 408 Bộ luật dân sự; các Điều 11, 26, 27, 223 Luật đất đai 2024 và Nghị quyết số 326/2016/PL-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;

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Ngân T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là hộ ông Trần Văn H (gồm: ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị N, anh Trần Hoàng T1, anh Trần Trọng T3, chị Cao Thị C, chị Trần Thị Thoại T4, chị Đặng Thị H1) và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị Ngân T đối với thửa đất 2125, TĐĐ 04, diện tích 442m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01264 do UBND huyện G cấp cho hộ ông

Trần Văn H ngày 28/9/2011. Hợp đồng được lập tại Văn phòng C2 có số công chứng số 009658 quyền số 17/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/7/2022 là vô hiệu.

2. Buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn H gồm: Bà Nguyễn Thị N, anh Trần Hoàng T2, anh Trần Hoàng T1, anh Trần Trọng T3 và thành viên hộ ông Trần Văn H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: Bà Nguyễn Thị N, anh Trần Hoàng T1, anh Trần Trọng T3, chị Cao Thị C, chị Đặng Thị H1, chị Trần Thị Thoại T4 cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Trần Thị Ngân T số tiền 1.173.500.000 đồng đồng (Một tỷ một trăm bảy mươi ba triệu năm trăm ngàn đồng). Thời gian trả khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn H gồm: Bà Nguyễn Thị N, anh Trần Hoàng T2, anh Trần Hoàng T1, anh Trần Trọng T3 và thành viên hộ ông Trần Văn H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: Bà Nguyễn Thị N, anh Trần Hoàng T1, anh Trần Trọng T3, chị Cao Thị C, chị Đặng Thị H1, chị Trần Thị Thoại T4 cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Trần Thị Ngân T chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, sơ đồ và định giá là 2.150.000 đồng (Hai triệu một trăm năm chục ngàn đồng). Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyền về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01/5/2025, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Huỳnh Kiến Cát P kháng cáo yêu cầu Tòa án xem xét bác bỏ vấn đề Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc hộ ông H phải trả lại số tiền 1.173.500.000 đồng.

** Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp:*

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng kể 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 vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Huỳnh Kiến Cát P. Sửa bản án sơ thẩm về nội dung buộc nguyên đơn Trần Thị Ngân T trả bản chính giấy chứng nhận QSD đất cho bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bị đơn thực hiện quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bà Huỳnh Kiến Cát P, là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị N, Trần Hoàng T1, Trần Hoàng T2, Đặng Thị H1, Trần Thị Thoại T4, Cao Thị C, Trần Trọng T3 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà: Trần Văn S, Cao Thị C1, Trần Hoàng Đ, Trần Hoàng P1, Trần Trọng T3, Trần Đặng Kim T5 và Văn phòng C2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Hộ ông Trần Văn H được UBND huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số CH01264 ngày 28/9/2011 đối với thửa số 2125, tờ bản đồ số 4, diện tích 442m² (trong đó đất ONT 100m² và 342m² đất cây hàng năm khác), đất tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp H, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

Tại thời điểm năm 2011, hộ ông Trần Văn H có các thành viên gồm: ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị N, Trần Hoàng T1, Trần Hoàng T2, Trần Trọng T3, Cao Thị C, Trần Thị Thoại T4, Đặng Thị H1 và Trần Đặng Kim H2 (bút lục 165). Ngày 07/7/2022, anh Trần Hoàng T2 có văn bản cam kết về tài sản, xác định thửa 2125, TĐĐ số 4, diện tích 442m² là tài sản riêng của hộ ông Trần Văn H, không liên quan đến anh.

Ngày 18/7/2022, hộ ông Trần Văn H gồm ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị N, Trần Hoàng T1, Trần Trọng T3, Cao Thị C và Đặng Thị H1 cùng lập hợp đồng ủy quyền cho chị Trần Thị Thoại T4 thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Cùng ngày, chị Trần Thị Thoại T4 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 2125, tờ bản đồ số 4, diện tích 442m² cho chị Trần Thị Ngân T, giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng.

[2.2] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông thể hiện: trên thửa 2125 có 01 căn nhà cấp 4 của anh Trần Hoàng P1 (con của ông Trần Văn S) và 01 căn nhà của ông Trần Văn S đang quản lý sử dụng, trên thửa đất có một số cây trồng (bút lục 85-86).

Theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G thể hiện thửa 2125 có diện tích đo đạc thực tế là 422m², trong đó có 112m² là nhà ở kiên cố và 95m² là nhà tiền chế (bút lục 88).

Theo biên bản định giá ngày 13/4/2024, của Hội đồng định giá Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông thể hiện giá đất thực tế chuyển nhượng tại địa phương là 3.500.000 đồng/m²; 01 căn nhà của anh Trần Hoàng P1 diện tích 121,9m², kết cấu móng cột bê tông, dầm kèo gỗ vách tường có ốp gạch một phần loại 600 x 600, không trần, có khu phụ trị giá 451.418.000 đồng; phần mái che cột sắt, kèo đòn tay sắt, mái tole, nền xi măng, không vách, khẩu độ dưới 4m, diện tích 44,46m² trị giá 20.451.000 đồng; chuồng trại trụ bê tông đúc sẵn, mái lá, vách lưới B40, nền xi măng diện tích 20,45m² trị giá 2.032.000 đồng; nhà, công trình xây dựng của ông Trần Văn S có giá trị là 403.382.000 đồng.

[2.3] Tại đơn khởi kiện đề ngày 10/10/2023, nguyên đơn Trần Thị Ngân T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa chị T và hộ gia đình ông Trần Văn H và yêu cầu hộ gia đình ông H hoàn trả số tiền 1.400.000.000 đồng và tiền lãi với mức lãi suất 10%/năm, thời gian tính từ ngày 18/7/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, ông Trần Quang V, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Trần Thị Ngân T thay đổi yêu cầu khởi kiện, theo đó ông V xác định số tiền chuyển nhượng là 800.000.000 đồng theo hợp đồng, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2022 được ký kết giữa chị T và hộ ông Trần Văn H vô hiệu, yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại phiên tòa, không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét nhận thấy:

[2.4.1] Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2022 được ký kết giữa chị Trần Thị Ngân T và hộ ông Trần Văn H thể hiện hai bên thỏa thuận chuyển

nhượng thửa 2125 diện tích 442m², trong đó có 100m² đất ONT và 342m² đất trồng cây hàng năm khác, hợp đồng không thể hiện việc thỏa thuận tài sản trên đất. Tuy nhiên, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/4/2024 thể hiện: thửa 2125 có 02 căn nhà của anh Trần Hoàng P1 và ông Trần Văn S và thửa 2125 do anh P1, ông S quản lý sử dụng, do ông H và ông S thỏa thuận đổi đất vào năm 2012 nhưng chưa làm thủ tục sang tên; anh P1 và ông S cũng không biết việc hộ ông H chuyển nhượng thửa 2125 mình đang quản lý, sử dụng cho chị T.

Phía nguyên đơn Trần Thị Ngân T cho rằng trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, chị có đến xem thực tế thửa đất nhưng phía bị đơn chỉ cho chị thửa 117 (thửa đất liền kề của thửa 2125 do bà Nguyễn Thị N đứng tên), sau khi ký kết hợp đồng, hộ ông H có giao cho chị bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 2125, nhưng khi thực hiện các thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất thì chị phát hiện thửa 2125 do anh Trần Hoàng P1 đang quản lý sử dụng (trên thửa đất có nhà cấp 4 của anh P1 xây dựng gần 20 năm) và ông Trần Văn S đang quản lý sử dụng, nên không tiến hành làm thủ tục sang tên và nhận đất được.

[2.4.2] Bà Huỳnh Kiến Cát P, là người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/7/2022 giữa chị T và hộ ông H là hợp đồng giả cách nhằm để đảm bảo khoản vay tiền của bà Trần Thị Kim A, đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nhưng không đồng ý trả số tiền theo yêu cầu của nguyên đơn vì cho rằng bà A nhận tiền của chị T. Bà Trần Thị Kim A cũng thừa nhận việc mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 2125 của hộ ông H để đảm bảo khoản vay 800.000.000 đồng từ chị T và cung cấp giấy tay mượn sổ đỏ ghi ngày 19/7/2022 (bản photo) nhưng không có xác nhận của chính quyền địa phương; ông H và bà A có quan hệ là anh em ruột, nên các tài liệu chứng cứ này chưa đảm bảo tính khách quan, hợp pháp theo quy định tại Điều 93, Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngoài ra, phía bà Trần Thị Kim A còn cung cấp cho Tòa án tin nhắn điện thoại trao đổi tiền vay, tiền lãi với chị Ngân T con của bà A các lần chuyển tiền lãi của khoản vay 800.000.000 đồng vào tài khoản của chị T nhưng không phù hợp, phía nguyên đơn Trần Thị Ngân T xác định hợp đồng ngày 18/7/2022 là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải là hợp đồng vay. Phía bị đơn và bà Trần Thị Kim A cũng không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh giao dịch vay tiền giữa bà A với chị T có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa chị T và hộ ông Trần Văn H. Do đó, bản án sơ thẩm không chấp nhận lời trình bày của phía bị đơn và bà Trần Thị Kim A, là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 18/7/2022 giữa chị Trần Thị Ngân T và hộ ông Trần Văn H có đối tượng không thể thực hiện được nên vô hiệu theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.4.3] Giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 18/7/2022 được ký kết giữa bà Trần Thị Ngân T và hộ ông Trần Văn H bị vô hiệu, nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trong vụ án này, hộ ông Trần Văn H đã nhận của bà Trần Thị Ngân T số tiền 800.000.000 đồng và giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T, nên chị T có nghĩa vụ trả lại cho hộ ông Trần Văn H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01264 do UBND huyện G cấp cho hộ ông Trần Văn H ngày 28/9/2011 và hộ ông Trần Văn H có nghĩa vụ trả lại cho bà Trần Thị Ngân T số tiền 800.000.000 đồng.

Tuy nhiên, bản án sơ thẩm chỉ buộc hộ ông Trần Văn H có nghĩa vụ trả cho chị T số tiền 800.000.000 đồng nhưng không buộc chị Trần Thị Ngân T phải trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Văn H là có thiếu sót, nên Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm về nội dung này.

[2.4.4] Tại biên bản định giá ngày 12/8/2023 của Hội đồng định giá, xác định giá chuyển nhượng thực tế đất ở địa phương là 3.500.000 đồng/m². Do đó, giá trị đất tranh chấp là 1.547.000.000 đồng. Như vậy, thiệt hại của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 18/7/2022 là 1.547.000.000 đồng – 800.000.000 đồng = 747.000.000 đồng. Bản án sơ thẩm xác định lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là của cả hai bên, nên xác định mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại là 373.500.000 đồng, là phù hợp và có lợi cho bị đơn. Đồng thời, sau khi xét xử sơ thẩm, phía nguyên đơn không kháng cáo.

[2.4.5] Như vậy, hộ ông Trần Văn H gồm ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị N, anh Trần Hoàng T1, anh Trần Trọng T3, chị Cao Thị C, chị Trần Thị Thoại T4, chị Đặng Thị H1 phải có nghĩa vụ trả cho chị Trần Thị Ngân T số tiền 800.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 373.500.000 đồng. Tổng cộng là 1.173.500.000 đồng.

Ông Trần Văn H chết, nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H gồm bà Nguyễn Thị N, anh Trần Hoàng T1, anh Trần Trọng T3 và anh Trần Hoàng T2 có nghĩa vụ liên đới cùng các thành viên trong hộ gồm bà Nguyễn Thị N, anh Trần Hoàng T1, anh Trần Trọng T3, chị Cao Thị C, chị Trần Thị Thoại T4 và chị Đặng Thị H1 thực hiện nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Trần Thị Ngân T số tiền 1.173.500.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị N, anh Trần Hoàng T1, anh Trần Trọng T3 thực hiện nghĩa vụ với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông Trần Văn H, và tư cách là thành viên hộ tham gia ký kết hợp đồng. Riêng anh Trần Hoàng T2, là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông Trần Văn H chỉ có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do ông Trần Văn H để lại tương ứng phần tài sản thừa kế anh được nhận theo quy định tại Điều 615 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Bị đơn bà Nguyễn Thị N, anh Trần Hoàng T1, anh Trần Hoàng T2, anh Trần Trọng T3, chị Cao Thị C, chị Đặng Thị H1 và chị Trần Thị Thoại T4, người đại diện theo ủy quyền là bà Huỳnh Kiến Cát P kháng cáo không đồng ý trả cho chị Trần Thị Ngân T số tiền 1.173.500.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới để chứng minh giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2022 giữa chị T và hộ ông H với giao dịch vay tiền giữa chị T với bà A là một.

[4] Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, là có căn cứ.

[5] Về án phí: Bị đơn bà Nguyễn Thị N, anh Trần Hoàng T1, anh Trần Trọng T3, chị Cao Thị C, chị Đặng Thị H1 và chị Trần Thị Thoại T4, người đại diện theo ủy quyền là bà Huỳnh Kiến Cát P phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; các điều 157, 158, 163 và Điều 164 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 357, 407, Điều 408 và Điều 615 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 11, 26, 27 và Điều 223 Luật đất đai 2024 và 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.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị N, anh Trần Hoàng T1, anh Trần Hoàng T2, anh Trần Trọng T3, chị Cao Thị C, chị Đặng Thị H1 và chị Trần Thị Thoại T4, người đại diện theo ủy quyền là bà Huỳnh Kiến Cát P.

Sửa bản án sơ thẩm 83/2025/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp).

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Ngân T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 009658, quyền số 17/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/7/2022 tại Văn phòng C2 được ký kết giữa hộ ông Trần Văn H gồm ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị N, anh Trần Hoàng T1, anh Trần Trọng T3, chị Cao Thị C, chị Trần Thị Thoại T4, chị Đặng Thị H1 và chị Trần Thị Ngân T đối với thửa đất 2125, tờ bản đồ số 04, diện tích 442m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01264 ngày 28/9/2011 do UBND huyện G cấp cho hộ ông Trần Văn H, là vô hiệu.

2. Buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn H gồm: Bà Nguyễn Thị N, anh Trần Hoàng T2, anh Trần Hoàng T1, anh Trần Trọng T3 và thành viên hộ ông Trần Văn H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm bà Nguyễn Thị N, anh Trần Hoàng T1, anh Trần Trọng T3, chị Cao Thị C, chị Đặng Thị H1, chị Trần Thị Thoại T4 cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Trần Thị Ngân T số tiền 1.173.500.000 đồng (Một tỷ một trăm bảy mươi ba triệu năm trăm ngàn đồng).

3. Buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn H gồm: Bà Nguyễn Thị N, anh Trần Hoàng T2, anh Trần Hoàng T1, anh Trần Trọng T3 và thành viên hộ ông Trần Văn H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: Bà Nguyễn Thị N, anh Trần Hoàng T1, anh Trần Trọng T3, chị Cao Thị C, chị Đặng Thị H1, chị Trần Thị Thoại T4 cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Trần Thị Ngân T chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, sơ đồ và định giá là 2.150.000 đồng (Hai triệu một trăm năm chục ngàn đồng).

4. Kể từ khi chị T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị N, anh Trần Hoàng T2, anh Trần Hoàng T1, anh Trần Trọng T3, chị Cao Thị C, chị Đặng Thị H1, chị Trần Thị Thoại T4 chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

5. Chị Trần Thị Ngân T có nghĩa vụ trả cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn H gồm: Bà Nguyễn Thị N, anh Trần Hoàng T2, anh Trần Hoàng T1, anh Trần Trọng T3 và thành viên hộ ông Trần Văn H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: Bà Nguyễn Thị N, anh Trần Hoàng T1, anh Trần Trọng T3, chị Cao Thị C, chị Đặng Thị H1, chị Trần Thị Thoại T4 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01264 ngày 28/9/2011 do UBND huyện G cấp cho hộ ông Trần Văn H đối với thửa đất 2125, tờ bản đồ số 04, diện tích 442m², đất tọa lạc tại xã T, tỉnh Đồng Tháp.

6. Anh Trần Hoàng T2, là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn H chỉ có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do ông Trần Văn H để lại tương ứng phần tài sản thừa kế anh được nhận.

7. Về án phí: Bà Nguyễn Thị N, anh Trần Hoàng T1, anh Trần Hoàng T2, anh Trần Trọng T3, chị Cao Thị C, chị Đặng Thị H1, chị Trần Thị Thoại T4 phải nộp 300.000 đồng án phí DSPT. Các đương sự đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu

số 0014173 ngày 06/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Công Đông, nên xem như nộp xong án phí phúc thẩm.

Bà Nguyễn Thị N, anh Trần Hoàng T2, anh Trần Hoàng T1, anh Trần Trọng T3, chị Cao Thị C, chị Đặng Thị H1, chị Trần Thị Thoại T4 cùng có nghĩa vụ liên đới nộp 47.505.000 đồng (Bốn mươi bảy triệu năm trăm lẻ năm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

H3 lại chị Trần Thị Ngân T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 29.897.000 đồng (Hai mươi chín triệu tám trăm chín mươi bảy ngàn đồng) theo biên lai thu số 0029162 ngày 30/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Đồng Tháp).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án. Án tuyên vào lúc 8 giờ 55 phút, ngày 22/12/2025, vắng mặt các đương sự.

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 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:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
 - TAND khu vực 2 – Đồng Tháp;
 - Phòng THADS khu vực 2 – Đồng Tháp;
 - Các đương sự;
 - Công thông tin điện tử;
 - Lưu hồ sơ vụ án.
- DSPT-2025-Tâm

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Hồng Tâm