

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH N

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

Bản án số: 66/2026/TCDS-PT

Ngày: 21 - 04 - 2026.

V/v: Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH N

**-THnh phần Hội đồng xét xử p thẩm gồm có:**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Bùi Văn Biên.

**Các thẩm phán:**

+ Ông Nguyễn Đức Thủy.

+ Ông Lại Văn Tùng.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trịnh Văn Sơn Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh N.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh N tham gia phiên tòa:** bà Lại Thị Thủy Dương kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 04 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh N xét xử p thẩm công khai vụ án tranh chấp dân sự thụ lý số: 172/2025/TLPT-DS ngày 15/12/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án số 02/2025/DS-ST ngày 08 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 tỉnh N bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 37/2026/QĐXXPT ngày 03/03/2026. Quyết định hoãn phiên tòa số /2025QĐ-PT ngày tháng năm 2026. Giữa các đương sự:

\* **Nguyên đơn:** Bà Trần Kiều O, sinh năm 1980;

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: P902-Ct4-A2 Đại Kim, Hoàng Mai, H Nội.

Nơi ở hiện tại: Số 8 Hoàng Minh Giám, phường 9, quận Phú Nhuận, THnh phố Hồ Chí Minh.

**Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Nguyễn Tuấn Anh, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Thôn Lam Cầu, xã Dương Quang, huyện Gia Lâm, tHnh phố H Nội.

\* **Bị đơn:** Ông Trần Văn P, sinh năm 1972;

Bà Trần Thị Ph, sinh năm 1977

Cùng trú tại địa chỉ: Tổ dân phố 8, thị trấn Quĩ Nhất, huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định.

\* **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

- Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1949;

Địa chỉ: Tổ dân phố 8, thị trấn Quĩ Nhất, huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định. Nay là thôn 8, xã Quĩ Nhất, tỉnh N.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà Trần Thị Đ là ông Nguyễn Kim Tuyền

– Công ty luật TNHH Song Anh và cộng sự thuộc đoàn luật sư tHnh phố H Nội.

- Bà Hoàng Thị D, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Tổ 8, phường Tân Giang, tHnh phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng. (nay là tổ 8, phường Tân Giang, tỉnh Cao Bằng).

- Chị Trần Thị N, sinh năm 1972;

Địa chỉ: NH trọ Ngọc Huy, Khối 1, phường Thác Mơ, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước. ( nay là phường Phước Long, tỉnh Đồng Nai)

- Bà Trần Thị H, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Xóm Tây Minh, xã Lạng Minh, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai. (nay là xóm Tây Minh, xã Xuân Phú, tỉnh Đồng Nai)

- Ông Vũ Đình C, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn Quỳ Nhất, huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định.

- Chị Vũ Thanh T, sinh năm 1990; (nay là Thôn 2, xã Quỳ Nhất, tỉnh N).

Địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn Quỳ Nhất, huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định.

- Chị Vũ Thị H, sinh năm 1993;

Địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn Quỳ Nhất, huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định. (nay là Thôn 2, xã Quỳ Nhất, tỉnh N).

- Anh Vũ Hải L, sinh năm 1996;

Địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn Quỳ Nhất, huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định. (nay là Thôn 2, xã Quỳ Nhất, tỉnh N).

- Chị Vũ Thị P, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Đội 6, xã Nghĩa Lạc, huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định. (nay là đội 6, xã Nghĩa Sơn, tỉnh N).

- Anh Vũ Văn T, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Đội 6, xã Nghĩa Lạc, huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định. (nay là đội 6, xã Nghĩa Sơn, tỉnh N).

Tại phiên tòa có mặt ông Tuấn Anh, ông P, bà Ph, bà O, bà Đ và ông Tuyên; Vắng mặt bà D, anh L, chị T, chị P, chị H, chị Ph và anh T.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án bà Trần Kiều O có bản tự khai trình bày:***

Bố đẻ bà là ông Trần Văn Mùi và mẹ đẻ là bà Trần Thị Đ. Ông Trần Văn Mùi (đã chết, ngày 18/09/2020 theo Giấy chứng tử TLKT số: 110/TLKT-BS) và bà Trần Thị Đ, sinh năm 1949, cùng thường trú tại: Tổ dân phố 8, thị trấn Quỳ Nhất, huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định. Ông Mùi và bà Đợm kết hôn với nhau vào khoảng những năm 1960 và có 06 người con chung là Trần Thị Sen, sinh năm 1966; Trần Thị Len, sinh năm 1968; Trần Thị N, sinh năm 1972; Trần Văn Vị, sinh năm 1975; Trần Thị H, sinh năm 1979 và Trần Kiều O, sinh năm 1980 (bà Sen, bà Len và ông Vị đã chết, không xác định được ngày tháng năm chết). Gia đình bà O là đồng chủ

sở hữu hợp pháp mảnh đất và đã được cấp GCN QSDĐ số (Y) 178567, số vào sổ: 567 QSDĐ/249/2002/QĐ-UB: Thuộc tờ bản đồ số 04 thửa 35 bản đồ dân cư, có diện tích 815m trong đó: 275m<sup>2</sup> đất ở lâu dài, 175m<sup>2</sup> đất vườn (sử dụng đến năm 2043), 365m<sup>2</sup> đất ao (sử dụng đến năm 2013) được nH nước cộng nhận quyền sử dụng đất, địa chỉ xã Nghĩa Hòa, huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định (nay là Khu phố 8, thị trấn Quỹ Nhất, huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định) từ ngày 12/12/2002 và mang tên hộ ông Trần Văn Mùi.

Năm 2020, ông Mùi lâm bệnh nặng nhưng anh em nH bà đi làm ăn xa không có ở nH để lo cho bố mẹ. Ba chị em nH bà gồm bà, bà N và bà H đã đưa ông Mùi đi bệnh viện, và sau đó đưa ông Mùi về quê chăm sóc. Bà và bà Trần Thị N có việc nên về trước, trong lúc đó chỉ có bà Trần Thị H ở lại chăm sóc bố, bà H và vợ chồng ông bà Mùi Đ đã bán đi căn nH, bà O và bà Trần Thị N không hề biết cho đến khi ông Mùi chết, **bà O và bà N về làm đám ma cho ông Mùi thì mới biết đã bán nH.** Ông Mùi bán nH trong lúc đang thở ô-xi và đang rất yếu, còn bà Đ là người không biết chữ. Vì vậy, ông bà Mùi Đ có suy nghĩ bán diện tích đất đang ở để lấy tiền trang trải việc chữa bệnh nhưng mới chỉ trong suy tính và chưa thông báo cho bất kỳ ai. Ông bà Mùi Đ không nợ nhưng bà Ph và ông P nói bán nH để trả nợ là hoàn toàn không đúng. Trong lúc đó, bà Trần Thị H có nói ông Mùi trăn trối lại rằng cho bà 300.000.000 đồng và bà Đ không biết chuyện này. Tuy nhiên, ông Trần Văn P và bà Trần Thị Ph bằng một cách nào đó biết tin ông Mùi bị bệnh và có nhu cầu mua đất và nH nên đã chủ động liên hệ thuyết phục bà Đ tiến Hnh thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Tại thời điểm đó, ông P, bà Ph có quan tâm chăm sóc bà Đ, và thường xuyên đề nghị tiến Hnh việc sang tên GCN QSDĐ và tài sản trên đất để có thể lấy tiền chữa bệnh cho ông Mùi. Vì vậy, bố bà Đ đi đến quyết định bán mảnh đất trên cho ông bà P Ph.

Ngày 08/09/2020, tại địa chỉ: khu số 8, thị trấn Quỹ Nhất, huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định, ông Mùi có làm đơn xin chuyển quyền sử dụng đất ở cho ông Trần Văn P và bà Trần Thị Ph có giá trị chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng (*Một tỷ sáu trăm triệu đồng*), nhưng thực tế hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng (*Hai tỷ hai trăm triệu đồng*). Khi làm đơn trên chỉ có ông Mùi là biết rõ chi tiết nội dung việc chuyển nhượng, còn bà Đ do không biết chữ nên chỉ làm theo những gì ông Mùi bảo cụ thể là: “Đưa toàn bộ hồ sơ, giấy tờ liên quan đến thửa đất cho ông P, bà Ph và giảm 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*) để làm thủ tục sang tên giấy tờ mua bán”, các con không hề biết việc này. Tuy nhiên, sau khi làm đơn xong thì ông Mùi đã chết ngày 18/09/2020, bà Đ không biết chữ và phải lo làm tang cho chồng, con cái xa nH và chưa có ý kiến về việc mua bán này theo đúng quy định của pháp luật đất đai, cho nên bà Đ nghĩ việc chuyển nhượng này đã phải dừng lại và không có giá trị pháp lý, không đủ điều kiện thực hiện vì chồng bà O đã chết. Một thời gian sau, bà Trần Thị N và bà Trần Thị H sau khi làm tang lễ

cho bố và biết việc mua bán thì tiếp tục tự ý hoàn thiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Bà N và bà H đã viết lại hợp đồng theo sự chỉ đạo của ông P và bà Ph sau đó đưa bà Đ điếm chỉ, bà Đ không biết chữ nhưng tin tưởng con cái nên đã điếm chỉ theo sự hướng dẫn của hai người con gái. Còn người con gái út, là Trần Kiều O- là bà O, đã biết Hnh vi sự việc của hai bà gái trái với quy định của pháp luật, thì nhất quyết phản đối, không bán diện tích đất trên vì mong muốn gia đình có chỗ ở quê để thờ cúng, hương khói và bà Đ có chỗ ở, nên đã không đồng ý ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bà O không biết thỏa thuận thế nào nhưng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Đ được ông P và bà Ph, đưa cho số tiền chuyển hơn 720.000.000 đồng cụ thể: để làm ma chay cho ông Mùi là khoảng 100.000.000 đồng, chia cho hai con gái (H và N) mỗi người khoảng 200.000.000 đồng. Số tiền còn lại mẹ chị chưa cầm và nH ông bà P Ph cũng chưa trả. Tháng 02/2021, do ông Mùi đã chết, bà Đ ở một mình cảm giác buồn bã nên đã quyết định vào miền Nam sinh sống với các con gái, đến sống ở nH bà H, nhưng bà H đã đuổi bà Đ không chăm lo phụng dưỡng mẹ, cho nên bà Đ đã vào trong THnh phố Hồ Chí Minh ở với bà. Trước khi đi, bà Đ có nhờ và giao chìa khóa nH cho ông Trần Văn P và bà Trần Thị Ph, để nhờ chăm sóc nH cửa, hương khói cho ông Mùi khi bà O không có ở nH. Tuy nhiên, sau khi bà Đ đi thì ông Trần Văn P và bà Trần Thị Ph đã dọn vào ở nH của gia đình bà O, chuyển hết bàn thờ tổ tiên, bàn thờ thánh của gia đình bà O vào phòng đựng đồ, và chuyển toàn bộ đồ đạc của gia đình ông bà vào nH bà O. Thời điểm đó, ông bà P Ph có chuyển khoản thêm cho bà Đ một phần tiền mua nH (khoảng 500 triệu và chuyển khoản vào tài khoản của Trần Thị H là chị gái bà O). Như vậy, tổng cộng gia đình ông P và bà Ph đã đưa cho bà Đ tổng cộng là khoảng 1.220.000.000 đồng (*Một tỷ hai trăm hai mươi triệu đồng*).

Tháng 6/2021, khi bà Đ từ THnh phố Hồ Chí Minh trở về thì gia đình ông bà P Ph đã dọn vào nH bà O ở, chuyển toàn bộ đồ đạc vào nH bà O, mang cả những gia xúc vào để tiện cho việc nuôi và giết. Hng ngày, khoảng 3h sáng là bà Đ không thể ngủ được vì tiếng giết mổ lợn. Ban ngày do ông bà P Ph đi chợ nên bà Đ cũng không được tự do đi lại, chỉ những lúc họ ở nH thì bà O mới có thể đi ra đi vào ngay trong chính ngôi nH của bà, nH bà O đã bị chiếm giữa bất hợp pháp, bà Đ bị giam lỏng bất hợp pháp không có quyền tự do và sở hữu hợp pháp ngôi nH của mình và quyền nhân thân được hiến pháp và pháp luật bảo vệ. Bà Đ đã nói với ông P và bà Ph là khi nào hoàn thiện hợp đồng mua bán và thông toán toàn bộ số tiền đã giao hẹn thì ông bà mới được dọn vào ở. Bà Đ không quen ở chung với người lạ nhưng ông P và bà Ph không nghe và còn nói đã thông toán gần hết tiền mua nH nhưng bà O không biết ông bà thông toán cho những ai và số tiền ra sao, có gì làm bằng chứng không. Vì bà Đ mới chỉ nhận thực tế có 1.220.000.000 đồng, số tiền còn lại bà Đ chưa nhận được. Chưa kể diện tích đất thuộc sở hữu của hộ gia đình, còn bà O chưa đồng ý

chuyển nhượng và quy trình chuyển nhượng chưa được hoàn thiện theo đúng quy định pháp luật.

Gia đình bà O đã làm đơn yêu cầu chính quyền hòa giải đất đai theo quy định của pháp luật và được UBND thị trấn Quỳ Nhất, huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định đưa ra hòa giải 2 lần vào 2 ngày 29/01/2022 (lần 1) và ngày 21/3/2022 (lần 2) nhưng hai bên đều không đi đến được thống nhất, hòa giải đã không thành. Bà O khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa ông Mùi, bà Đ và gia đình nH ông Trần Văn P và Trần Thị Ph là vô hiệu, buộc ông Trần Văn P và bà Trần Thị Ph bàn giao lại diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất tại địa chỉ: Tổ dân phố 8 huyện Nghĩa Hưng tỉnh Nam Định.

**\* Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Tuấn Anh trình bày:** ông nhất trí với lời trình bày của bà Trần Kiều O.

Ông yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa bố mẹ chị O và gia đình nH ông Trần Văn P và Trần Thị Ph là vô hiệu vì đã vi phạm điều cấm của pháp luật quy định trong giao dịch dân sự và yêu cầu anh chị P Ph bàn giao lại diện tích đất và hai bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận.

**\* Bị đơn có yêu cầu phản tố ông Trần Văn P và bà Trần Thị Ph trình bày:**

Vào tháng 9/2020 vợ chồng ông bà biết tin vợ chồng ông Trần Văn Mùi bà Trần Thị Đ rao bán mảnh đất mà vợ chồng ông Mùi bà Đ đang sử dụng là thửa đất số 35 tờ bản đồ số 4 thị trấn Quỳ Nhất, huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định nên vợ chồng ông bà đã đến đặt vấn đề mua thửa đất đó của vợ chồng ông Mùi bà Đ. Khi đó hai bên thỏa thuận giá trị của thửa đất và tài sản trên đất là 1.600.000.000 đồng. Sau khi thống nhất thảo thuận xong về giá cả nên ngày 08/9/2020 vợ chồng ông bà đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên với vợ chồng ông Trần Văn Mùi bà Trần Thị Đ. Khi đó giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng ông Mùi bà Đ có lập biên bản với nhau có nội dung “Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất ở” và có người làm chứng là bà Trần Thị N và bà Trần Thị H là con gái ông Mùi bà Đ. Khi lập xong hợp đồng vợ chồng ông bà đã giao cho vợ chồng ông Mùi bà Đ số tiền 100.000.000 đồng và bà Đ vợ ông Mùi đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên cho vợ chồng ông bà nhưng hai bên chưa ra UBND thị trấn Quỳ Nhất để xác nhận.

Vợ chồng ông bà đã thanh toán hết số tiền mua đất của vợ chồng ông Mùi và bà Đ là 1.600.000.000 đồng (*Một tỷ sáu trăm triệu đồng*). Cụ thể: Khi ông Mùi còn sống vợ chồng đã giao 100.000.000 đồng và ông Mùi bà Đ để lo thuốc thang cho ông Mùi. Khi ông Mùi chết vợ chồng ông bà giao 100.000.000 đồng cho bà Đ để làm ma cho ông Mùi. Sau ba tuần kinh ông bà giao cho bà Đ cùng con cái 400.000.000 đồng để bà Đ đi mua đất. Đến 100 ngày ông Mùi vợ chồng ông giao 350.000.000 đồng cho bà Đ, chị H và chị N. Số tiền còn lại 650.000.000 đồng giao

cho chị O 200.000.000 đồng khi đó có mặt vợ chồng bà O, bà H và bà N và 450.000.000 đồng nhận thay và giao bà Đ để bà Đ mua đất ở Đồng Nai. Sau khi ông Mùi chết thì đến tháng 02/2021 bà Đ đã giao đất và nH cho vợ chồng tôi. Vợ chồng tôi đã chuyển đến đó để ở từ đó cho đến nay. Sau đó bà O đã về tranh chấp thửa đất với vợ chồng ông bà và bà O làm đơn yêu cầu chính quyền hòa giải đất đai và được UBND thị trấn Quỳ Nhất, huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định đưa ra hòa giải 2 lần vào 2 ngày 29/01/2022 (lần 1) và ngày 21/3/2022 (lần 2) nhưng hai bên đều không đi đến được thống nhất, hòa giải đã không tHnh.

Nay bà Trần Kiều O yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa bố mẹ bà O và gia đình nH ông Trần Văn P và Trần Thị Ph là vô hiệu vì đã vi phạm điều cấm của pháp luật quy định trong giao dịch dân sự và yêu cầu ông bà P Ph bàn giao lại diện tích đất và hai bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận thì ông bà không nhất trí và vợ chồng ông bà có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án nhân dân huyện Nghĩa Hưng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/9/2020 giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng ông Trần Văn Mùi bà Trần Thị Đ là hợp pháp.

**\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Đ trình bày:**

Bà Đ là đồng chủ sở hữu hợp pháp mảnh đất và đã được cấp GCN QSDĐ số (Y) 178567, số vào sổ: 567 QSDĐ/249/2002/QĐ-UB: Thuộc tờ bản đồ số 04 thửa 35 bản đồ dân cư, có diện tích 815m<sup>2</sup> trong đó: 275m<sup>2</sup> đất ở lâu dài, 175m<sup>2</sup> đất vườn (sử dụng đến năm 2043), 365m<sup>2</sup> đất ao (sử dụng đến năm 2013) được nH nước cộng nhận quyền sử dụng đất, địa chỉ xã Nghĩa Hòa, huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định (nay là Khu số 8, thị trấn Quỳ Nhất, huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định) từ ngày 12/12/2002. Gia đình bà Đ sinh sống tại địa chỉ: khu số 8, thị trấn Quỳ Nhất, huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định từ những năm 1960. Đến ngày 12/12/2002 thì gia đình bà Đ được cấp GCN QSDĐ số (Y) 178567; số vào sổ: 567 QSDĐ/249/2002/QĐ-UB: Thuộc tờ bản đồ số 04 thửa 35 bản đồ dân cư, có diện tích 815m<sup>2</sup> trong đó: 275m<sup>2</sup> đất ở lâu dài, 175m<sup>2</sup> đất vườn (sử dụng đến năm 2043), 365m<sup>2</sup> đất ao (sử dụng đến năm 2013) và mang tên Hộ ông Trần Văn Mùi. Gia đình bà Đ sinh sống ổn định không tranh chấp với ai. Năm 2020, chồng bà Đ lâm bệnh nặng nhưng các con bà Đ đi làm ăn xa không có ở nH để lo cho cha mẹ. Vì vậy, bà Đ và chồng có suy nghĩ bán diện tích đất đang ở để lấy tiền trang trải việc chữa bệnh nhưng mới chỉ trong suy tính và chưa thông báo cho bất kỳ ai. Tuy nhiên, ông Trần Văn P và bà Trần Thị Ph bằng một cách nào đó biết tin chồng bà Đ là ông Mùi bị bệnh và có nhu cầu mua đất và nH nên đã chủ động liên hệ để thuyết phục vợ chồng bà Đ tiến Hnh thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Tại thời điểm đó, ông P bà Ph có quan tâm chăm sóc vợ chồng bà, và thường xuyên đề nghị tiến Hnh việc sang tên GCN QSDĐ và tài sản trên đất để có thể lấy tiền chữa

bệnh cho ông Mùi. Vì vậy, chồng bà đi đến quyết định bán mảnh đất trên cho ông, bà P Ph.

Ngày 08/09/2020, tại địa chỉ: khu số 8, thị trấn Quỳ Nhất, huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định, chồng bà đã làm đơn xin chuyển quyền sử dụng đất ở cho ông Trần Văn P và bà Trần Thị Ph có giá trị chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng. Nhưng thực tế hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng. Khi làm đơn trên chỉ có chồng bà Đ là biết rõ chi tiết nội dung việc chuyển nhượng, còn bà Đ do không biết chữ nên chỉ làm theo những gì chồng bà Đ bảo. Cụ thể là: “*Đưa toàn bộ hồ sơ, giấy tờ liên quan đến thửa đất cho ông P, bà Ph và giảm 50.000.000 đồng để làm những thủ tục sang tên giấy tờ mua bán*”, các con bà không hề biết việc này. Tuy nhiên, sau khi làm đơn xong thì ông Mùi đã chết ngày 18/09/2020, do bà không biết chữ và phải lo làm tang cho chồng, con cái xa nh và chưa có ý kiến về việc mua bán này theo đúng quy định của pháp luật đất đai, cho nên bà nghĩ việc chuyển nhượng này đã phải dừng lại không có giá trị pháp lý, không đủ điều kiện thực hiện vì chồng ông Mùi đã chết. Một thời gian sau, hai con gái của bà Đ là Trần Thị N và Trần Thị H sau khi làm tang lễ cho bố và biết việc mua bán thì tiếp tục tự ý hoàn thiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Hai đứa con gái bà đã viết lại hợp đồng theo sự chỉ đạo của ông P và bà Ph sau đó đưa bà Đ điểm chỉ, bà Đ không biết chữ nhưng tin tưởng con cái nên đã điểm chỉ theo sự hướng dẫn của hai người con gái. Còn người con gái út, là Trần Kiều O, đã biết Hnh vì sự việc của hai bà chị gái trái với quy định của pháp luật, thì nhất quyết phản đối, không bán diện tích đất trên vì mong muốn gia đình có chỗ ở quê để thờ cúng, hương khói và bà Đ có chỗ ở, nên đã không đồng ý ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà Đ không biết thỏa thuận thế nào, Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Đ được ông P và bà Ph, đưa cho số tiền chuyển hơn 720.000.000 đồng cụ thể: để làm ma chay cho chồng bà Đ là khoảng 100.000.000 đồng, chia cho hai con gái (H và N) mỗi đứa khoảng 200.000.000 đồng. Số tiền còn lại bà Đ chưa cầm và nh ông bà P Ph cũng chưa trả. Tháng 02/2021, do chồng bà Đ đã chết, bà Đ ở một mình cảm giác buồn bã nên đã quyết định vào trong THnh phố Hồ Chí Minh ở với con cái. Trước khi đi, bà Đ có nhờ và giao chìa khóa nh cho ông Trần Văn P và bà Trần Thị Ph, để nhờ chăm sóc nh cửa, hương khói cho chồng bà Đ khi bà Đ không có ở nh. Tuy nhiên, sau khi bà Đ đi thì ông Trần Văn P và bà Trần Thị Ph đã dọn vào ở nh của bà Đ, chuyển hết bàn thờ tổ tiên, bàn thờ thánh của gia đình bà Đ vào phòng đựng đồ, và chuyển toàn bộ đồ đạc của gia đình ông bà vào nh bà Đ. Thời điểm đó, ông bà P Ph có chuyển khoản thêm cho bà Đ một phần tiền mua nh (khoảng 500 triệu và chuyển khoản vào tài khoản của Trần Thị H, con gái bà Đ). Như vậy, tổng cộng gia đình ông P và bà Ph đã đưa cho bà Đ tổng cộng là khoảng 1.220.000.000 đồng. Tháng 6/2021, khi bà Đ từ THnh phố Hồ Chí Minh trở về thì gia đình ông bà P Ph đã dọn vào nh bà Đ ở, chuyển toàn bộ đồ đạc vào nh bà Đ,

mang cả những gia xúc vào để tiện cho việc nuôi và giết. Hng ngày, khoảng 3h sáng là bà Đ không thể ngủ được vì tiếng giết mổ lợn. Ban ngày do ông bà P Ph đi chợ nên bà Đ cũng không được tự do đi lại, chỉ những lúc họ ở nH thì bà Đ mới có thể đi ra đi vào ngay trong chính ngôi nH của bà Đ, nH bà Đ đã bị chiếm giữa bất hợp pháp, bà Đ bị giam lỏng bất hợp pháp không có quyền tự do và sở hữu hợp pháp ngôi nH của mình và quyền nhân thân được hiến pháp và pháp luật bảo vệ. Bà Đ đã nói với ông P và bà Ph là khi nào hoàn thiện hợp đồng mua bán và thông toán toàn bộ số tiền đã giao hẹn thì ông bà mới được dọn vào ở. Bà Đ không quen ở chung với người lạ nhưng ông P và bà Ph không nghe và còn nói đã thông toán gần hết tiền mua nH nhưng bà Đ không biết ông bà thông toán cho những ai và số tiền ra sao, có gì làm bằng chứng không. Vì bà Đ mới chỉ nhận thực tế có 1.220.000.000 đồng, số tiền còn lại bà Đ chưa nhận được. Do không thể ở được trong ngôi nH hợp pháp của mình vì Hng ngày một bà cụ già bị tra tấn bằng cái cảnh giết mổ gia xúc và có người lạ trong nH mình, vì vậy nên bà Đ buộc phải chuyển đến ở nhờ nH ông Trần Văn THnh – là con nuôi của bà Đ, tại địa chỉ khu số 8, thị trấn Quĩ Nhất, huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định. Hiện nay, chị O yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng trên là vô hiệu, huỷ hợp đồng chuyển nhượng trên vì giao dịch trái quy định của pháp luật và yêu cầu ông Trần Văn P và bà Trần Thị Ph phải thu dọn đồ đạc và bàn giao lại ngôi nH tại địa chỉ: khu số 8, thị trấn Quĩ Nhất, huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định trả lại cho bà Đ sinh sống và là người quản lý hợp pháp; Yêu cầu ông Trần Văn P và bà Trần Thị Ph phải cung cấp các giấy tờ, hợp đồng liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất bà đang quản lý, phối hợp với các cơ quan chức năng pháp luật chuyên môn giải quyết đúng quy định của pháp luật, cung cấp các lần chuyển tiền cho những ai khi thực hiện mua đất của gia đình bà thì bà nhất trí với yêu cầu của chị O.

**\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N trình bày:**

Bố mẹ đẻ của bà là ông Trần Văn Mùi và bà Trần Thị Đ, ông Mùi và bà Đ sinh được 06 người con là Trần Thị Sen, Trần Thị Len Trần Thị N, Trần Đức Vị, Trần Thị H, Trần Kiều O. Trong đó bà Sen, bà Len và ông Vị đã chết, còn bà N, bà H và bà O đều lấy chồng và có cuộc sống riêng, không liên quan đến tài sản nH đất của ông Mùi, bà Đ. Quá trình chung sống ông Mùi và bà Đ có tạo dựng được khối tài sản chung là nH và công trình phụ trợ xây dựng trên đất (diện tích thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 4, xã Nghĩa Hòa (nay là thị trấn Quĩ Nhất), nguồn gốc đất là do bố mẹ đẻ cho ông Mùi để lại thừa kế cho ông Mùi và bà Đ. Tổng diện tích đất là 815m<sup>2</sup>, trong đó có 275m<sup>2</sup> đất ở, 175m<sup>2</sup> đất vườn và 365m<sup>2</sup> đất ao. Ngày 09/12/2004 ông Mùi, bà Đ đã chuyển nhượng cho ông Lại Cao Đường 150m<sup>2</sup> đất, trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở và 50m<sup>2</sup> đất ao, diện tích đất còn lại là 665m<sup>2</sup>. Năm 2020, ông Mùi bị ốm, ông Mùi thông báo cho các con là sẽ toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất. Ngày 08/9/2020 ông Mùi, bà Đ đã ký chuyển nhượng cho vợ chồng ông P,

bà Ph với giá 1.600.000.000 đồng dưới sự chứng kiến của bà H, bà N. Sau khi lập xong hợp đồng mọi người đã đọc lại và đã ký vào các biên bản như đã thỏa thuận, khi đó ông P, bà Ph đã giao cho ông Mùi, bà Đ số tiền 950.000.000 đồng, chị Ph lo việc tang lễ cho ông Mùi hết 100.000.000 đồng, các con cháu đều có mặt và không ai phải đóng góp gì đối với việc tang lễ của ông Mùi. Sau khi ông Mùi chết được 100 ngày thì ông P và bà Ph đã đưa thêm cho bà Đ 200.000.000 đồng để bà Đ trả cho bà O vì trước đây ông Mùi, bà Đ có vay của bà O 20 chỉ vàng và 30.000.000 đồng. Khi bà Đ giao 200.000.000 đồng cho bà O có bà N, bà H và chồng bà O là ông Lương Tiểu Long chứng kiến. Số tiền còn lại là 450.000.000 đồng ông P, bà Ph đã trả cho bà Đ đầy đủ. Ngày 08/9/2020 ông Mùi, bà Đ đã giao giấy tờ nH đất cho ông P, bà Ph. Trước yêu cầu khởi kiện của bà O về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Mùi, bà Đ và vợ chồng ông P, bà Ph vô hiệu, bà N không nhất trí vì việc mua bán chuyển nhượng đã thực hiện xong, ông P, bà Ph đã giao tiền cho ông Mùi, bà Đ đầy đủ.

**\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H trình bày:**

Bà nhất trí với lời trình bày của bà Trần Thị N. Yêu cầu khởi kiện của bà O về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Mùi, bà Đ và vợ chồng ông P, bà Ph vô hiệu, bà H không nhất trí vì việc mua bán chuyển nhượng là đúng, ông P, bà Ph đã giao tiền cho ông Mùi, bà Đ đầy đủ.

**\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Dung trình bày:**

Chồng bà Dung là ông Trần Đức Vị (đã chết), ông Vị là con đẻ của ông Mùi, bà Đ. Bà Dung không nhất trí yêu cầu khởi kiện của bà O về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Mùi, bà Đ với ông P, bà Ph. Do đường xa nên bà Dung đề nghị Tòa án giải quyết và xét xử vụ án vắng mặt bà Dung.

**\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vũ Đình Cường trình bày:**

Ông là con rể của ông Mùi bà Đ và là chồng của bà Trần Thị Len (đã chết năm 2003). Trong quá trình chung sống giữa ông và bà Len có ba con chung là Vũ Thị Thanh Thảo, Vũ Thị Huyền và Vũ Đại Hải Long. Trước khi bán đất và nH cho vợ chồng ông P bà Ph thì ông có ra ngăn sự việc trên nhưng vì vợ ông đã mất nên ông bị đuổi ra khỏi nH từ đó ông không biết, không hay đến việc nH vợ nên ông xác định ông không liên quan đến việc giải quyết vụ án.

**\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Vũ Hải Long trình bày:**

Bố mẹ đẻ anh Vũ Hải Long là ông Vũ Đình Cường và bà Trần Thị Len, ông Cường và bà Len có đăng ký kết hôn và sinh được ba con chung là Vũ Thị Thanh Thảo, chị Vũ Thị Huyền và anh Vũ Hải Long. Anh Long xác định không liên quan đến vụ án và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án.

**\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Vũ Thị Huyền trình bày:**

Bố mẹ đẻ của chị là ông Vũ Đình Cường và bà Trần Thị Len và là cháu ngoại của ông Trần Văn Mùi bà Trần Thị Đ. Trong quá trình chung sống ông Cường và bà Len sinh được ba con chung là chị Vũ Thị Thanh Thảo, chị Vũ Thị Huyền và anh Vũ Hải Long. Chị xác định có liên quan đến vụ án và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án.

**\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Vũ Thị Phương trình bày:**

Chị là con đẻ của bà Trần Thị Sen, chết năm 2011 và ông Vũ Văn Dũng, chết năm 2017. Bà Sen và ông Dũng sinh được hai người con là Vũ Văn Tuấn, Vũ Thị Phương. Chị Phương đã nhận được các văn bản tố tụng của vụ án do Tòa án nhân dân huyện Nghĩa Hưng gửi, chị Phương xác định không liên quan đến vụ án. Do anh trai của chị Phương là anh Vũ Văn Tuấn không nhận trực tiếp văn bản được nên chị Phương đã nhận thay và thông báo cho anh Tuấn được biết. Anh Tuấn có nhờ chị Phương chuyển quan điểm về việc giải quyết vụ án là anh Tuấn không liên quan.

**\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Vũ Thanh Thảo và anh Vũ Văn Tuấn không có quan điểm về việc giải quyết vụ án.**

- Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thống nhất được nội dung giải quyết vụ án, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa ông Trần Văn Mùi, bà Trần Thị Đ với ông Trần Văn P, bà Trần Thị Ph vô hiệu, yêu cầu ông P và bà Ph bàn giao lại diện tích đất và hai bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Bị đơn ông Trần Văn P, bà Trần Thị Ph yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án nhân dân huyện Nghĩa Hưng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/9/2020 giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng ông Trần Văn Mùi bà Trần Thị Đ có hiệu lực pháp luật

Tòa án nhân dân huyện Nghĩa Hưng, tiến hành xác minh thu thập chứng cứ, đối với các đương sự, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Nghĩa Hưng, UBND xã Quỹ Nhất Nhất kết quả thu thập chứng cứ và xác minh như sau:

Tại Hợp đồng mua bán thổ đất viết tay ngày 08/9/2020 thể hiện bên chuyển nhượng là Trần Văn Mùi, Trần Thị Đ (bên A), bên nhận chuyển nhượng là Trần Văn P, Trần Thị Ph (bên B), thổ đất chuyển nhượng và tài sản gắn liền với đất theo bìa đồ số Y178567, có diện tích đất 665m<sup>2</sup>, bên A đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng, bên B được quản lý sử dụng nH từ 19/10/2020, có chữ ký ghi tên Trần Văn Mùi, Trần Văn P, Trần Thị Ph Trần Thị N, Trần Thị H, và điểm chỉ ghi tên Trần Thị Đ.

Tại biên bản nhận tiền nH và bán đất, thể hiện theo hợp đồng ngày 08/9/2020, ông Trần Văn Mùi, bà Trần Thị N, bà Trần Thị H đã nhận đủ số tiền 1.600.000.000 đồng.

Tại biên bản làm việc ngày 26 tháng 11 năm 2024, tại UBND thị trấn Quỹ Nhất, Đại diện UBND thị trấn Quỹ Nhất cung cấp thông tin như sau: Ông Trần Văn

Mùi, sinh năm 1942 và bà Trần Thị Đ, sinh năm 1944, có đăng ký hộ khẩu thường trú tại tổ dân phố 08, thị trấn Quĩ Nhất, huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định. Trong quá trình chung sống ông Mùi và bà Đ có 06 con chung là Trần Thị Sen, sinh năm 1966, Trần Thị Len, sinh năm 1968, Trần Thị N, sinh năm 1972, Trần Văn Vị, sinh năm 1975, Trần Thị H, sinh năm 1979 và Trần Kiều O, sinh năm 1980. Trong đó bà Len, bà Sen và ông Vị đã chết. Sau khi trưởng thành các con của ông bà Mùi, Đ đã xây dựng gia đình và có cuộc sống riêng. Ngày 18/9/2020, ông Mùi chết, năm 2021 UBND thị trấn Quĩ Nhất nhận được đơn của bà Trần Kiều O yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Trần Văn Mùi, bà Trần Thị Đ và vợ chồng ông Trần Văn P, bà Trần Thị Ph.

Tại tờ bản đồ địa chính và sổ mục kê tại UBND thị trấn Quĩ Nhất xác định tên người sử dụng là Trần Văn Mùi đối với diện tích đất 665m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 35 tờ bản đồ số 04 của thị trấn Quĩ Nhất, huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất GCN QSDĐ số (Y) 178567, số vào sổ: 567 QSDĐ/249/2002/QĐ-UB do UBND huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định cấp ngày 12/12/2002 đối với 815m<sup>2</sup> trong đó: 275m<sup>2</sup> đất ở lâu dài, 175m<sup>2</sup> đất vườn, 365m<sup>2</sup> đất ao có địa chỉ xã Nghĩa Hòa, huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định (nay là Khu số 8, thị trấn Quĩ Nhất, huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định), công nhận quyền sử dụng đất, từ ngày và mang tên hộ gia đình ông Trần Văn Mùi.

Theo các tài liệu do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định cung cấp cho Tòa án, cho thấy đối với diện tích đất 815m<sup>2</sup>, ông Mùi đã chuyển nhượng cho ông Lại Cao Đường 100m<sup>2</sup> đất ở và 50m<sup>2</sup> đất vườn, diện tích đất ông Mùi còn lại sau khi chuyển nhượng là 665m<sup>2</sup>.

Theo Giấy chứng nhận kết hôn thu thập tại UBND thị trấn Quĩ Nhất xác định, bà Trần Kiều O đăng ký kết hôn năm 2000;

Theo biên bản xác minh tại tổ dân phố 8, thị trấn Quĩ Nhất, đại diện tổ dân phố cung cấp thông tin: Bà Trần Kiều O kết hôn năm 2000, sau khi kết hôn bà O theo chồng và đi nơi khác ở, không còn cư trú tại tổ dân phố 8, thị trấn Quĩ Nhất.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/02/2025 xác định vị trí thửa đất có các chiều tiếp giáp như sau: Phía Bắc giáp đất nH ông Lại Cao Đường, phía Nam tỉnh lộ 488C, phía Đông giáp đất nH ông Lại Cao Đường, phía Tây giáp đất nH ông Đinh Văn Anh. Trên đất có nH và các công trình phụ trợ do vợ chồng ông Mùi, bà Đ xây dựng từ năm 2000, vợ chồng ông bà P Ph sử dụng nH đất nhận chuyển nhượng của ông Mùi, bà Đ từ năm 2020 đến cho đến nay vẫn đang tiếp tục sử dụng.

Kết quả định giá tài sản trong vụ án xác định, trị giá đất là 2.080.000.000 đồng, trị giá nH và các công trình phụ trợ xây dựng trên đất là 349.580.000 đồng.

**Toà án cấp sơ thẩm đã quyết định:**

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 184, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 188 Luật đất đai 2013;  
Căn cứ các Điều 117, Điều 129 của Bộ luật dân sự,  
Áp dụng Án lệ số 55/2022 của Tòa án nhân dân Tối Cao;  
Căn cứ Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 08/9/2020 giữa ông Trần Văn Mùi, bà Trần Thị Đ và ông Trần Văn P, bà Trần Thị Ph vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Trần Văn P, bà Trần Thị Ph: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 08/9/2020 giữa ông Trần Văn Mùi, bà Trần Thị Đ và ông Trần Văn P, bà Trần Thị Ph có hiệu lực pháp luật.

Ông Trần Văn P và bà Trần Thị Ph có quyền và nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất đang sử dụng là 665m<sup>2</sup>, ranh giới xác định tại các điểm giới hạn (1,2,3,4,5,6,7,8,9,1) theo Mảnh trích đo hiện trạng thửa đất do Công ty TNHH hạn Ân Khánh.

(Có sơ đồ kèm theo bản án)

3. Về án phí: Bà Trần Kiều O phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch của vụ án là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Cung đã nộp theo biên lai số: 0001529 ngày 08/11/2025 tại Chi cục thi Hnh án dân sự huyện Nghĩa Hưng, chị O đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Văn P, bà Trần Thị Ph không phải chịu án phí của vụ án.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và thi Hnh án cho các đương sự.

Bà Trần Kiều O, bà Trần Thị Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 02/2025/SSD-ST ngày 08/7/2025 đề nghị toà án cấp p thẩm huỷ bản án sơ thẩm, tuyên hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông Mùi bà Đ với ông P, bà Ph vô hiệu hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Tại phiên toà p thẩm các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trần Kiều O giữ nguyên quan điểm đã trình bày, bà Trần Kiều O, bà Trần Thị Đ giữ nguyên kháng cáo.

Quan điểm của đại diện viện kiểm sát tỉnh N, về tố tụng thẩm phán, thư ký, hội đồng xét xử trong quá trình giải quyết vụ án đã thực hiện đúng quy định của bộ luật tố tụng dân sự. về nội dung: kháng cáo của bà Trần Thị Đ, bà Trần Kiều O không có căn cứ chấp nhận. bản án sơ thẩm đã giải quyết vụ án đúng pháp luật. đề nghị hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: kháng cáo của bà Trần Kiều O trong hạn luật định, các đương sự có mặt tại phiên tòa, đương sự, người làm chứng vắng mặt tại phiên tòa đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai vắng mặt. Tòa án nhân dân tỉnh N xét xử vụ án theo thủ tục p thẩm là đúng thẩm quyền.

[2] Quan hệ pháp luật tranh chấp: tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

**[3]. Kháng cáo của bà Trần Kiều O, bà Trần Thị Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 02/2025/SSD-ST ngày 08/7/2025 đề nghị tòa án cấp p thẩm huỷ bản án sơ thẩm, tuyên hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông Mùi bà Đ với ông P, bà Ph vô hiệu hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.**

[4] Về nội dung vụ án:

[4.1] Về nguồn gốc nH đất và việc sử dụng nH đất có tranh chấp trong vụ án:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như lời khai của các đương sự tại phiên tòa thể hiện: Thửa đất số 35 tờ bản đồ số 04 thị trấn Quĩ Nhất có nguồn gốc diện tích đất là của vợ chồng ông Mùi và bà Đ được UBND huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định cấp GCN QSDĐ ngày 12/12/2002 số (Y) 178567, số vào sổ: 567 QSDĐ/249/2002/QĐ-UB đối với 815m trong đó: 275m<sup>2</sup> đất ở lâu dài, 175m<sup>2</sup> đất vườn, 365m<sup>2</sup> đất ao có địa chỉ xã Nghĩa Hòa, huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định (nay là Khu số 8, thị trấn Quĩ Nhất, huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định), công nhận quyền sử dụng đất, từ ngày và mang tên hộ gia đình ông Trần Văn Mùi. Đối với diện tích đất 815m<sup>2</sup>, ông Mùi đã chuyển nhượng cho ông Lại Cao Đường 100m<sup>2</sup> đất ở và 50m<sup>2</sup> đất vườn, còn lại là 665m<sup>2</sup> (đến ngày 08/9/2020 thì chuyển nhượng cho vợ chồng ông P, bà Ph).

[4.2] Về việc lập hợp đồng và thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng:

Theo “*Hợp đồng mua bán thổ đất*” ngày 08/9/2020, viết tay giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn Mùi, bà Trần Thị Đ và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn P, bà Trần Thị Ph và Đơn xin chuyển nhượng đất ở ngày 08/9/2020 của ông Trần Văn Mùi thể hiện nội dung ông Trần Văn Mùi và bà Trần Thị Đ chuyển nhượng cho ông Trần Văn P và bà Trần Thị Ph diện tích đất 665m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 35 tờ bản đồ 04 thị trấn Quĩ Nhất với giá 1.600.000 đồng (*Một tỷ sáu trăm triệu đồng*) có chữ ký của ông Mùi, ông P, bà Ph và điểm chỉ của bà Đ và có chữ ký của hai con ông Mùi bà Đ là chị Trần Thị N và chị Trần Thị H.

- Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được lập tHnh văn bản nhưng không qua công chứng chứng thực là vi phạm quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự 2015 và Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Như vậy đây là giao dịch dân sự vi phạm quy định về hình thức.

- Về nội dung hợp đồng: Theo lời khai của các đương sự và căn cứ vào các tài

liệu có trong hồ sơ vụ án thì tại thời điểm giao kết hợp đồng người chuyển nhượng là ông Trần Văn Mùi, bà Trần Thị Đ có đầy đủ năng lực Hành vi dân sự. Việc ký kết hợp đồng với ý chí tự nguyện, không bị ai ép buộc; Mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật; Ông Trần Văn Mùi và bà Trần Thị Đ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chuyển nhượng cho ông Trần Văn P và bà Trần Thị Ph; Diện tích đất và tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng không có tranh chấp, không bị kê biên thi Hành án và đang trong thời hạn sử dụng. Như vậy giao dịch giữa các bên đã đáp ứng các quy định theo Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 188 Luật đất đai 2013;

- Về việc thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng:

Trong quá trình giải quyết vụ án lời khai của bà Đ và bà O đều có quan điểm thể hiện: “Ngày 08/09/2020, tại địa chỉ: khu số 8, thị trấn Quỳ Nhất, huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định, chồng bà Đ có làm đơn xin chuyển quyền sử dụng đất ở cho ông Trần Văn P và bà Trần Thị Ph có giá trị chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng), nhưng thực tế hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm triệu đồng). Khi làm đơn trên chỉ có ông Mùi là biết rõ chi tiết nội dung việc chuyển nhượng, còn bà Đ do không biết chữ nên chỉ làm theo những gì ông Mùi bảo cụ thể là: “Đưa toàn bộ hồ sơ, giấy tờ liên quan đến thửa đất cho ông P, bà Ph và giảm 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) để làm những thủ tục sang tên giấy tờ mua bán”. Như vậy, bà Đ đã thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông P, bà Đ cũng đã làm theo những gì ông Mùi bảo như “Đưa toàn bộ hồ sơ, giấy tờ liên quan đến thửa đất cho ông P, bà Ph và giảm 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) để làm những thủ tục sang tên giấy tờ mua bán”.

Việc bà Đ và bà O cho rằng trị giá chuyển nhượng không phải là 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng) mà là 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ, hai trăm triệu đồng) là không có căn cứ chứng minh. Mặt khác bà Đ cũng thừa nhận đã nhận số tiền 1.220.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm hai mươi triệu đồng) từ vợ chồng ông P.

Tại biên bản nhận tiền nH và bán đất, thể hiện theo hợp đồng ngày 08/9/2020, ông Trần Văn Mùi, bà Trần Thị N, bà Trần Thị H đã nhận đủ số tiền 1.600.000.000 đồng (Một tỷ, sáu trăm triệu đồng).

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Mùi, bà Đ cho ông P, bà Ph diễn ra từ năm 2020 tiền chuyển nhượng đã được sử dụng vào việc tang lễ cho ông Mùi, trả nợ tiền thuốc thang điều trị cho ông Mùi. Ngoài ra còn cho các bà Trần Thị N, Trần Thị H có xác nhận của bà N, bà H và trả nợ cho bà Trần Kiều O. Đủ cơ sở chứng minh rằng bà Trần Thị Đ, bà Trần Kiều O biết sự việc mua bán nH đất của ông Mùi, bà Đ với ông P, bà Ph.

[4.3] **Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:** Yêu cầu tuyên bố Hợp

đồng tặng cho Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/9/2020 giữa ông Trần Văn Mùi, bà Trần Thị Đ và ông Trần Văn P, bà Trần Thị Ph vô hiệu. Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và các tài liệu chứng cứ có trong vụ án xét thấy:

Theo Giấy chứng nhận kết hôn và kết quả xác minh cho thấy, bà Trần Kiều O đã kết hôn từ năm 2000, sau khi kết hôn không ở cùng nH với ông Mùi, bà Đ, các tài liệu do bà Trần Kiều O và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án, không có căn cứ chứng minh về công sức đóng góp của bà Trần Kiều O đối với diện tích đất, nH và các công trình phụ trợ xây dựng trên đất có tranh chấp. Do vậy, bà O không có quyền lợi và nghĩa vụ gì đối với nH và đất ông Mùi, bà Đ đã chuyển nhượng cho ông P, bà Ph. Do vậy yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của bà Trần Kiều O, bà Trần Thị Đ không có cơ sở chấp nhận.

[5] Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

Như đã phân tích ở trên vợ chồng ông Trần Văn Mùi, bà Trần Thị Đ đã nhận đủ số tiền 1.600.000.000 đồng (*Một tỷ, sáu trăm triệu đồng*) của vợ chồng anh P chị Ph. Mặt khác căn cứ vào lời khai của bà Đ cũng như lời khai của các đương sự và kết quả xác minh tại tổ dân phố 8, UBND thị trấn Quỹ Nhất cũng xác định vợ chồng ông bà P Ph sử dụng nH đất từ năm 2020 đến tháng 1/2022 không có tranh chấp gì. Vì vậy vợ chồng ông Mùi, bà Đ đã nhận tiền và bàn giao nH đất cho vợ chồng ông P, bà Ph.

Mặc dù hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 08/9/2020 đã vi phạm quy định về hình thức. Tuy nhiên, căn cứ quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “*Giao dịch dân sự vi phạm quy định về hình thức sẽ không bị vô hiệu nếu một trong các bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch*”. Như vậy, trong vụ án này, bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn P và bà Trần Thị Ph đã trả xong toàn bộ số tiền là 1.600.000.000 đồng (*Một tỷ, sáu trăm triệu đồng*) theo giá chuyển nhượng hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng ngày 08/9/2020, bên chuyển nhượng là ông Trần Văn Mùi và bà Trần Thị Đ đã nhận đủ tiền và bàn giao nH đất cho ông P và bà Ph. Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ cũng xác định, ông P và bà Ph đang sử dụng đúng diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông Mùi, bà Đ.

Từ những viện dẫn nêu trên, HĐXX xét xử xét thấy có đủ căn cứ để Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/9/2020 giữa ông Trần Văn Mùi, bà Trần Thị Đ với ông Trần Văn P, bà Trần Thị Ph và buộc hai bên phải hoàn tất nghĩa vụ còn lại để ông Trần Văn P và bà Trần Thị Ph được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

[6] **Về án phí:** Căn cứ quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội

về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch của vụ án.

Toà án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá tài liệu chứng cứ và áp dụng pháp luật giải quyết vụ án đúng pháp luật. Kháng cáo của bà Trần Kiều O, bà Trần Thị Đ không có tài liệu chứng cứ để chứng minh cho kháng cáo là có căn cứ nên không được chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tỉnh N có quan điểm về tố tụng thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử p thẩm đã thực hiện đúng pháp luật. Về nội dung đề nghị hội đồng xét xử p thẩm bác kháng cáo của bà Trần Kiều O, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Quan điểm của Viện kiểm sát tỉnh N là có căn cứ đúng pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên án:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Kiều O, bà Trần Thị Đ. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 02/2025/DSST-ST Ngày 08/07/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 tỉnh N.

2. Án phí p thẩm dân sự: bà Trần Kiều O phải nộp án phí dân sự p thẩm 300.000đ. (ba trăm nghìn đồng). Được đối trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự p thẩm bà O đã nộp theo biên lai số 0000809 này 05/9/2025 tại Thi Hnh án dân sự tỉnh N.

3. Bản án p thẩm có hiệu lực thi Hnh kể từ ngày tuyên án.

#### **Nơi nhận:**

- TAND khu vực 11-N.
- VKSND tỉnh N.
- THADS N- khu vực 11.
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Bùi Văn Biên**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ P THẨM**

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Lại Văn Tùng Nguyễn Đức Thủy**

**Bùi Văn Biên**

***Nơi nhận:***

- TAND khu vực 7.
- VKSND tỉnh N.
- THADS khu vực 7.
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Bùi Văn Biên**