

Bản án số: 368/2026/DS-PT
Ngày: 23-4-2026
V/v tranh chấp: "Hợp đồng
chuyển nhượng 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 Tuấn Anh.

Các Thẩm phán:

Bà Kiều Kim Xuân.

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

- Thư ký phiên tòa:

Ông Nguyễn Chí Thành - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03/3/2026; 25/3/2026; 14/4/2026 và ngày 23/4/2026, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1054/2025/TLPT-DS ngày 31 tháng 12 năm 2025 về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực X - Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 589/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Nguyễn Thị G**, sinh năm 1990 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp B, xã B, tỉnh Đồng Tháp).

2. Bị đơn: **Nguyễn Thị Ngọc D**, sinh năm 1997 (vắng mặt).

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

- Đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Ngọc D:

Lê Thị Kim Q, sinh năm 1978 (có mặt).

(Theo văn bản ủy quyền ngày 18/12/2024)

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

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

Lê Thị Kim Q, sinh năm 1978 (*có mặt*).

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

Nguyễn Thị L, sinh năm 1971 (*vắng mặt*).

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp B, xã B, tỉnh Đồng Tháp).

- *Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L:*

Nguyễn Thị G, sinh năm 1990 (*có mặt*).

(Theo văn bản ủy quyền ngày 01/7/2025)

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp B, xã B, tỉnh Đồng Tháp).

4. Người kháng cáo: Bị đơn Nguyễn Thị Ngọc D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình tố tụng nguyên đơn chị Nguyễn Thị G trình bày:

Chị có nhận chuyển nhượng của chị Nguyễn Thị Ngọc D thửa đất số 112, tờ bản đồ 00, diện tích 120m², đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp D, xã T, tỉnh Đồng Tháp) và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4, có làm hợp đồng công chứng, chứng thực, số tiền chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, chị G đã chuyển trả đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị Ngọc D.

Sau khi nhận chuyển nhượng, chị G đã nộp hồ sơ cấp giấy theo quy định và chị đã được cập nhật chỉnh lý ngày 11/7/2023 do chị đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi nhận chuyển nhượng, chị G có yêu cầu chị Nguyễn Thị Ngọc D bàn giao đất và nhà cho chị G trong thời hạn 30 ngày.

Đến hạn giao nhà, chị G đã nhiều lần yêu cầu nhưng chị Nguyễn Thị Ngọc D vẫn chưa bàn giao nhà đất cho chị G mặc dù chị G đã nhận chuyển nhượng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng pháp luật nhưng chị Nguyễn Thị Ngọc D không di dời tài sản trong nhà giao nhà đất cho chị G.

Nay chị G khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị Nguyễn Thị Ngọc D di dời toàn bộ tài sản trong nhà giao nhà và đất cho chị, với thông tin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DG 549369, số vào sổ CS 02307, thửa đất số 112, tờ bản đồ 00, diện tích 120m², đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là: ấp D, xã T, tỉnh Đồng Tháp), thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Chị G đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L trình bày:

Vào ngày 11/12/2023, chị G có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L có công chứng, chứng thực, số tiền chuyển nhượng là 120.000.000 đồng thửa đất trên nhưng hiện tại bà Nguyễn Thị L đã ủy quyền lại cho chị G và bà Nguyễn Thị L đồng ý giao lại chị G đứng tên quyền sử dụng nhà đất trên. Chị G có quyền quyết định toàn bộ đến thửa đất trên. Nay bà Nguyễn Thị L đồng ý giao nhà và đất cho chị G, với thông tin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DG 549369, số vào sổ CS 02307, thửa đất số 112, tờ bản đồ 00, diện tích 120m², đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp D, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

Bà Nguyễn Thị L ủy quyền cho chị G yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc Nguyễn Thị Ngọc D di dời toàn bộ tài sản trong nhà, giao nhà và đất cho chị G, với thông tin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DG 549369, số vào sổ CS 02307, thửa đất số 112, tờ bản đồ 00, diện tích 120m², đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là: ấp D, xã T, tỉnh Đồng Tháp), thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Trong đơn khởi kiện phản tố, bản khai và trong quá trình tố tụng bị đơn chị Nguyễn Thị Ngọc D ủy quyền cho chị Lê Thị Kim Q trình bày:

Vào ngày 11/11/2022, chị Nguyễn Thị Ngọc D có ký cam kết với nội dung vay số tiền 500.000.000 đồng của chị Nguyễn Thị G, lãi suất hai bên thỏa thuận, trường hợp chị Nguyễn Thị Ngọc D không đóng lãi 02 tháng thì chị Nguyễn Thị G được quyền sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DG 549369, số vào sổ CS 02307, thửa đất số 112, tờ bản đồ 00, diện tích 120m², đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp D, xã T, tỉnh Đồng Tháp) cho chị Nguyễn Thị G, cùng ngày có ra công chứng, chứng thực, số tiền chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, thực tế thấp hơn số tiền vay để thuận tiện kê khai nộp thuế, thực tế vay lãi suất 3%/ tháng, chị Nguyễn Thị G giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó chị Nguyễn Thị G làm thủ tục sang tên cho chị Nguyễn Thị G đứng tên, chị Nguyễn Thị Ngọc D không đồng ý yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị G, phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/11/2022 giữa chị Nguyễn Thị G và chị Nguyễn Thị Ngọc D, chị Nguyễn Thị Ngọc D đồng ý trả chị Nguyễn Thị G số tiền vay 500.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất quy định pháp luật từ ngày vay đến khi xét xử, xin trả dần mỗi tháng 20.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực X - Đồng Tháp đã quyết định:

Căn cứ các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 100, 167, 168 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 134, 135, 136, 137 Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị G.

1. Buộc chị Nguyễn Thị Ngọc D có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản trong nhà giao nhà và đất cho chị Nguyễn Thị G với thông tin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DG 549369, số vào sổ CS 02307, thửa đất số 112, tờ bản đồ 00, diện tích 120m², đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp D, xã T, tỉnh Đồng Tháp), thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Ghi nhận bà Nguyễn Thị L đồng ý giao lại nhà và đất cho chị Nguyễn Thị G với thông tin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DG 549369, số vào sổ CS 02307, thửa đất số 112, tờ bản đồ 00, diện tích 120m², đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp D, xã T, tỉnh Đồng Tháp), thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Chị Nguyễn Thị G được quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho chị Nguyễn Thị G đứng tên đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DG 549369, số vào sổ CS 02307, thửa đất số 112, tờ bản đồ 00, diện tích 120m², đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp D, xã T, tỉnh Đồng Tháp), thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho chị Nguyễn Thị G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DG 549369, số vào sổ CS 02307, thửa đất số 112, tờ bản đồ 00, diện tích 120m², đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp D, xã T, tỉnh Đồng Tháp), thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

(Có sơ đồ kèm theo)

5. Không chấp nhận khởi kiện phản tố của chị Nguyễn Thị Ngọc D về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/11/2022 giữa chị Nguyễn Thị G và chị Nguyễn Thị Ngọc D.

6. Về án phí:

Chị Nguyễn Thị Ngọc D phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, chị Nguyễn Thị Ngọc D đã nộp số tiền 1.200.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 00120112 ngày 01/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang. H lại chị Nguyễn Thị Ngọc D số tiền 900.000 đồng.

Hoàn lại chị Nguyễn Thị G số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0012011 ngày 04/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 24 tháng 9 năm 2025, bị đơn chị Nguyễn Thị Ngọc D kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn đồng ý đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2022 giữa nguyên đơn Nguyễn Thị G và bị đơn Nguyễn Thị Ngọc D, không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Nguyên đơn Nguyễn Thị G yêu cầu bị đơn Nguyễn Thị Ngọc D trả cho nguyên đơn số tiền vay 500.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất quy định của pháp luật là 1,66%/tháng kể từ ngày vay 11/11/2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm 19/9/2025. Nguyên đơn đồng ý đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2023 giữa nguyên đơn và bà Nguyễn Thị L, đồng ý để bà L giao trả đất cho bị đơn Nguyễn Thị Ngọc D, việc xử lý hậu quả từ việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bà L thì nguyên đơn và bà L tự thỏa thuận giải quyết, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án trả lại nguyên đơn tạm ứng chi phí đo đạc, định giá.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị Ngọc D là chị Lê Thị Kim Q đề nghị Tòa án chấp nhận kháng cáo, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2022 giữa chị G và chị D, không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Chị D đồng ý trả cho chị G số tiền vay 500.000.000 đồng và trả lãi theo mức lãi suất 1,66% kể từ ngày vay 11/11/2022 đến khi xét xử sơ thẩm 19/9/2025.

Bà L vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, ngày 15/4/2026 bà L viết Bản tự khai gửi cho Tòa án có nội dung là bà L đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2023 giữa chị G và bà L, nếu chị G đồng ý thì bà L sẽ sang tên trả đất lại cho chị D, các vấn đề khác liên quan đến xử lý hậu quả của việc hủy hợp đồng trên thì bà L và chị G tự giải quyết, không có yêu cầu trong vụ án này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham

gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Kiểm sát viên nhận định là tại phiên tòa phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của bị đơn được nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tự nguyện đồng ý. Việc tự nguyện này không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận sự tự nguyện giữa các đương sự theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu của nguyên đơn về hoàn trả chi phí tố tụng thì trong hồ sơ không thể hiện tài liệu nguyên đơn nộp tạm ứng, Bản án sơ thẩm chưa giải quyết, nguyên đơn cũng không kháng cáo nội dung này nên không có cơ sở xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bị đơn chị Nguyễn Thị Ngọc D nộp đơn kháng cáo và thực hiện thủ tục kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Chị Nguyễn Thị G cho rằng có nhận chuyển nhượng của chị Nguyễn Thị Ngọc D thửa đất số 112, tờ bản đồ 00, diện tích 120m², đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là Ấp D, xã T, tỉnh Đồng Tháp) và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4, có làm hợp đồng công chứng, chứng thực với số tiền chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, chị G đã chuyển trả đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị D. Sau khi nhận chuyển nhượng, chị G đã nộp hồ sơ cấp giấy theo quy định và được cập nhật chỉnh lý ngày 11/7/2023 do chị G đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị G có yêu cầu chị D bàn giao đất và nhà cho chị G trong thời hạn 30 ngày. Đến hạn giao nhà, chị G đã nhiều lần yêu cầu nhưng chị D vẫn chưa bàn giao nhà đất cho chị G. Vì vậy, chị G khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị D di dời toàn bộ tài sản trong nhà, giao nhà và đất nêu trên cho chị G. Hiện nhà và đất nêu trên chị G đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L, tuy nhiên bà L đồng ý giao lại thửa đất này cho chị G.

Chị Nguyễn Thị Ngọc D cho rằng hợp đồng chuyển nhượng chị ký kết với chị G là để đảm bảo cho khoản vay tiền của chị D chứ không phải là chuyển nhượng thực tế nên chị D phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2022 giữa chị Nguyễn Thị G và chị Nguyễn Thị Ngọc D. Chị D đồng ý trả cho chị G số tiền vay 500.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật từ ngày vay đến khi xét xử sơ thẩm, xin trả dần mỗi tháng 20.000.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị G và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn chị Nguyễn Thị Ngọc D. Không đồng ý với bản án sơ thẩm nên chị D kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, chị G thừa nhận Giấy cam kết ngày 11/11/2022 là do chị G viết, chị G thừa nhận nội dung trong Giấy cam kết là đúng với nội dung mà hai bên đã thỏa thuận. Giấy cam kết này có nội dung là chị G cho chị D vay số tiền 500.000.000 đồng, lãi suất hai bên thỏa thuận, nếu trong thời gian 02 tháng mà chị D không đóng lãi như thỏa thuận thì chị G có quyền sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 112, tờ bản đồ số 00, diện tích 120m² địa chỉ ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang và nhà trên đất; chị D phải giao nhà, đất cho chị G.

Cùng ngày 11/11/2022, chị G và chị D làm hợp đồng, chị G nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên từ chị D. Như vậy có đủ cơ sở khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2022 giữa chị D và chị G là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay. Bản chất của hợp đồng chuyển nhượng này không phản ánh đúng ý chí thực của các bên mà chỉ là vỏ bọc để bảo đảm cho khoản vay 500.000.000 đồng của bị đơn. Căn cứ quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo để che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo đó bị vô hiệu. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2022 giữa chị D và chị G là hợp đồng vô hiệu do giả tạo, nên cần phải hủy toàn bộ hợp đồng này và xử lý hậu quả theo quy định của pháp luật dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đồng ý đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2022 giữa nguyên đơn Nguyễn Thị G và bị đơn Nguyễn Thị Ngọc D. Nguyên đơn Nguyễn Thị G yêu cầu bị đơn Nguyễn Thị Ngọc D trả cho nguyên đơn số tiền vay 500.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất quy định của pháp luật là 1,66%/tháng kể từ ngày vay 11/11/2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm 19/9/2025. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị Ngọc D là chị Lê Thị Kim Q đề nghị Tòa án chấp nhận kháng cáo, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2022 giữa chị G và chị D, yêu cầu bà L sang tên đất, nhà cho chị D. Chị D đồng ý trả cho chị G số tiền vay 500.000.000 đồng và trả lãi theo mức lãi suất 1,66% kể từ ngày vay 11/11/2022 đến khi xét xử sơ thẩm ngày 19/9/2025; các bên không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Xét thấy sự tự nguyện thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn là phù hợp với quy định của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét thấy, ngày 28/8/2023 nguyên đơn Nguyễn Thị G có đơn khởi kiện gửi Tòa án. Ngày 09/10/2023 Tòa án sơ thẩm thụ lý vụ án, thì ngày 11/12/2023 chị G chuyển

nhượng phần đất đang tranh chấp cho bà L. Việc chị G chuyển nhượng phần đất tranh chấp trong hợp đồng đang được Tòa án thụ lý giải quyết là vi phạm pháp luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự nên hợp đồng chuyển nhượng giữa chị G và bà L là hợp đồng vô hiệu cần phải tuyên hủy theo quy định của pháp luật. Ngày 15/4/2026, bà L viết Bản tự khai gửi cho Tòa án có nội dung bà L đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2023 giữa chị G và bà L, nếu chị G đồng ý thì bà L sẽ sang tên trả đất lại cho chị D, các vấn đề khác liên quan đến xử lý hậu quả của việc hủy hợp đồng trên thì bà L và chị G tự giải quyết, không có yêu cầu trong vụ án này. Tại phiên tòa phúc thẩm, chị G cũng đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị G và bà L, đồng ý để bà L sang tên trả lại đất cho chị D, các vấn đề khác liên quan đến xử lý hậu quả của việc hủy hợp đồng trên thì bà L và chị G tự giải quyết, không có yêu cầu trong vụ án này. Xét thấy sự tự nguyện thỏa thuận giữa các đương sự là phù hợp với quy định của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa quyết định của bản án sơ thẩm:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị G. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị Ngọc D. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa nguyên đơn Nguyễn Thị G, bị đơn Nguyễn Thị Ngọc D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị L.

Buộc chị Nguyễn Thị Ngọc D phải trả cho chị Nguyễn Thị G số tiền vay gốc 500.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày vay 11/11/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm 19/9/2025 (34 tháng 8 ngày) với mức lãi suất 1,66%/tháng là:

$$500.000.000 \text{ đồng} \times 1,66\% = 8.300.000 \text{ đồng/tháng.}$$

$$8.300.000 \text{ đồng/tháng} \times 34 \text{ tháng } 8 \text{ ngày} = 284.413.336 \text{ đồng.}$$

Tổng cộng, chị D phải trả cho chị G số tiền 500.000.000 đồng + 284.413.336 đồng = 784.413.336 đồng.

Tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2022 giữa chị Nguyễn Thị Ngọc D và chị Nguyễn Thị G; tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2023 giữa chị Nguyễn Thị G và bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất số 112, tờ bản đồ số 00, diện tích 120m², đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp D, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

Bà L, chị G có trách nhiệm trả lại phần đất nêu trên cho chị D đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Chị G, bà L và chị D phải đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục chuyển quyền để chị Nguyễn Thị Ngọc D được đứng tên quyền sử dụng phần đất nói trên theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên căn cứ khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội bị đơn Nguyễn Thị Ngọc D kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm: Các bên không thỏa thuận được với nhau về việc chịu án phí sơ thẩm tại phiên tòa phúc thẩm, nên căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Tòa án xác định lại án phí dân sự sơ thẩm theo nội dung thỏa thuận về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm. Do đó, nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng không được chấp nhận, bị đơn phải chịu 35.376.533 đồng án phí dân sự sơ thẩm do phải trả cho nguyên đơn tiền vay.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, chị G yêu cầu Tòa án trả lại tiền tạm ứng chi phí tố tụng. Hội đồng xét xử xét thấy trong hồ sơ vụ án không thể hiện tài liệu chứng minh chị G nộp tạm ứng chi phí tố tụng, bản án sơ thẩm không đề cập và chị G cũng không kháng cáo nội dung này nên không có cơ sở xem xét.

[5] Xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị Ngọc D.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa nguyên đơn Nguyễn Thị G, bị đơn Nguyễn Thị Ngọc D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị L.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực X - Đồng Tháp.

Căn cứ Điều 147, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 123, 124, 463, 466, 468, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị G. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị Ngọc D. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa nguyên đơn Nguyễn Thị G, bị đơn Nguyễn Thị Ngọc D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị L:

1. Buộc chị Nguyễn Thị Ngọc D phải trả cho chị Nguyễn Thị G số tiền vay gốc 500.000.000 đồng và tiền lãi 284.413.336 đồng. Tổng cộng chị Nguyễn Thị Ngọc D phải trả cho chị Nguyễn Thị G số tiền 784.413.336 đồng (Bảy trăm tám mươi bốn triệu bốn trăm mười ba nghìn ba trăm ba mươi sáu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2022 giữa chị Nguyễn Thị Ngọc D và chị Nguyễn Thị G đối với thửa đất số 112, tờ bản đồ số 00, diện tích 120m², đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp D, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

Tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2023 giữa chị Nguyễn Thị G và bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất số 112, tờ bản đồ số 00, diện tích 120m², đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp D, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

Buộc bà Nguyễn Thị L và chị Nguyễn Thị G có trách nhiệm trả lại phần đất có diện tích 120m², thuộc thửa số 112, tờ bản đồ số 00, đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp D, xã T, tỉnh Đồng Tháp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS02307 ngày 02/8/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T đã chính lý cấp cho bà Nguyễn Thị L ngày 02/01/2024 để cho chị Nguyễn Thị Ngọc D được đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Chị Nguyễn Thị G, bà Nguyễn Thị L và chị Nguyễn Thị Ngọc D phải đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị L sang cho chị Nguyễn Thị Ngọc D theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự phúc thẩm:

Căn cứ khoản 2 Điều 29 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;

Bị đơn Nguyễn Thị D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

3.2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Nguyên đơn Nguyễn Thị G phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0012011 ngày 04/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực X- Đồng Tháp). Nguyên đơn Nguyễn Thị G đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn Nguyễn Thị Ngọc D phải chịu 35.376.533 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 1.200.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0012112 ngày 01/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực X- Đồng Tháp) và khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0002924 ngày 29/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp. Bị đơn Nguyễn Thị Ngọc D còn phải nộp 33.876.533 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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

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

Trường hợp bản án 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 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:

- Tòa PT TAND Tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND KV X – Đồng Tháp;
- Phòng THADS KV X - Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Tuấn Anh