

TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 175/2026/DS-PT

Ngày 13 tháng 3 năm 2026

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Hồng

Các thẩm phán:

Ông Nguyễn Đức Minh

Ông Trần Ngọc Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Tường Vi – Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Huệ – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 394/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2025/DS-ST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 218/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số B, đường P, tổ A, khóm D, phường T, thị xã B (nay là phường B), tỉnh Vĩnh Long, có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số B, đường P, khóm C, phường C, thị xã B (nay là phường C), tỉnh Vĩnh Long, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Phạm Diễm T1; Địa chỉ: Tổ A, khóm D, phường T, thị xã B (nay là phường B), tỉnh Vĩnh Long, có mặt.

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

3.1. Ông Phan Thanh H2, sinh năm 1975; Địa chỉ: Khóm C, thị trấn T, huyện T (nay là khóm C, xã T), tỉnh Vĩnh Long, vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1945 (mất ngày 26/3/2025).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị C:

3.2.1. Bà Nguyễn Thị Kim H3, vắng mặt.

3.2.2. Bà Nguyễn Thị Kim H4, vắng mặt.

3.2.3. Ông Nguyễn Phước N, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Khóm D, phường T, thị xã B (nay là phường B), tỉnh Vĩnh Long.

3.3. Anh Nguyễn Trung C1, vắng mặt.

3.4. Anh Nguyễn Tấn T2, vắng mặt.

3.5. Cháu Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 2014, vắng mặt.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Thị Ngọc D: Ông Nguyễn Văn T, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số B, đường P, khóm C, phường C, thị xã B (nay là phường C), tỉnh Vĩnh Long.

3.6. Ông Trần Thế V; Địa chỉ: Số A, đường T, phường B, thành phố Cần Thơ, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Thế V: Ông Nguyễn Minh L; Địa chỉ: Khóm D, phường B, tỉnh Vĩnh Long (Theo văn bản ủy quyền ngày 03/3/2026), có mặt.

3.7. Bà Phạm Thị T3 (vợ anh V); Địa chỉ: A T, phường A, quận B (nay là phường B), Thành phố Cần Thơ, vắng mặt.

3.8. Ông Nguyễn Thành K, sinh năm 1955; Địa chỉ: A B, USA, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thành K: Bà Nguyễn Thị Thu H1; Địa chỉ: Số B, đường P, tổ A, khóm D, phường T, thị xã B (nay là phường B), tỉnh Vĩnh Long (Theo Văn bản ủy quyền ngày 12/7/2025), có mặt.

3.9. Ủy ban nhân dân phường B, tỉnh Vĩnh Long; Địa chỉ trụ sở: Số C, khóm E, phường B, tỉnh Vĩnh Long, vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn T – Là bị đơn; Ông Trần Thế V – Là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 24/02/2022, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 17/7/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H1 trình bày:

Năm 2011, do có nhu cầu về nhà ở nên bà Nguyễn Thị Thu H1 và cha ruột là ông Nguyễn Thành K thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 720, 721 của bà H3, bà Q với giá 250.000.000 đồng/nền nhà x 2 = 500.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận, khi ký Hợp đồng đặt cọc sẽ giao trả 230.000.000 đồng/nền, còn lại 20.000.000 đồng/nền, khi bà H1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ giao trả đủ số tiền còn lại cho bà Q và bà H3.

Do bận việc mua bán nên bà H1 có nhờ cha ruột là ông Nguyễn Thành K ký hợp đồng đặt cọc và giao trả tiền cho bà Q và bà H3 mỗi người số tiền 230.000.000 đồng như thỏa thuận và ông Nguyễn Thành K là người ký Hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị Q và bà H3. Nguồn tiền 230.000.000 đồng để đặt cọc chuyển nhượng đất là của vợ chồng bà H1, ông H2. Sau đó, bà Q đã thực hiện việc giao thửa đất số 721 và bà H3 giao thửa đất số 720 cho bà H1 sử dụng.

Đến năm 2012, bà H1 đã xây dựng căn nhà cấp 4 trên thửa đất 721, tọa lạc tại số B, đường P, tổ A, khóm D, phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long và nhà phụ liền kề trên thửa đất số 720. Khi vợ chồng bà H1, ông H2 xây dựng nhà trên thửa đất số 720, 721 thì không có phát sinh tranh chấp với ai và không ai ngăn cản, bà H1 đã sinh sống ổn định tại địa chỉ trên từ năm 2012 cho đến nay.

Năm 2017, bà Q chết, bà C (mẹ ruột của bà H1) và bà H3 có cam kết miệng sẽ tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 721 của bà Q cho bà H1 khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2020, bà H3 và bà Q được cấp Giấy chứng nhận, sau đó bà H3 đã thực hiện xong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 720 cho bà H1. Bà C hứa sẽ thực hiện thủ tục khai nhận thừa kế để tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 721 cho bà H1 theo thỏa thuận vì bà Q và ông T đã ly hôn và nguồn gốc đất là của bà C cho bà Q nên ông T không có quyền đối với thửa đất này. Tuy nhiên sau đó, bà C không thực hiện việc khai nhận thừa kế thửa đất 721 mà do ông Nguyễn Văn T thực hiện việc khai nhận thừa kế. Nên bà H1 nhiều lần liên hệ với ông Nguyễn Văn T để thực hiện thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 721, tờ bản đồ số 29, diện tích 84m² theo như thỏa thuận với bà Q năm 2011. Ban đầu phía ông T đồng ý nhưng sau đó ông T yêu cầu bà H1 trả thêm tiền, bà H1 không đồng ý, từ đó phát sinh tranh chấp.

Sau đó, bà H1 mới biết ông T sau khi khai nhận thừa kế quyền sử dụng đất đối với thửa 721 thì ông T lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 721 cho ông Trần Thế Vĩnh .

Do đó, bà Nguyễn Thị Thu H1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và ông Trần Thế V đối với thửa đất số 721, tờ bản đồ số 29, diện tích 84m², loại đất ở đô thị, đất tọa lạc tại khóm D, phường T, thị xã B (nay là phường B), tỉnh Vĩnh Long được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 15/11/2021, số công chứng 4072, quyền số 11/2021.TP/CC-SCC/HĐGD; Yêu cầu công nhận thửa đất số 721, tờ bản đồ số 29, diện tích 84m², loại đất ở đô thị, đất tọa lạc tại khóm D, phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long cho bà Nguyễn Thị Thu H1 được quyền sử dụng. Bà H1 đồng ý trả tiếp 4% giá trị Hợp đồng còn lại với giá đất 12.214.000 đồng/m² theo Hồ sơ định giá của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh V, tương đương 47.759.000 đồng cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Nguyễn Thị Q; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành CU 865194 do UBND thị xã B ký ngày 06/01/2021, cấp quyền sử dụng thửa đất số 721, tờ bản đồ số 29, diện tích 84m² tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long cho ông Nguyễn Văn T, có xác nhận chính lý chủ sử dụng đất là ông Trần Thế V vào mặt 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/11/2021. Trong trường hợp không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà H1 thì yêu cầu phạt cọc theo hợp đồng đã ký với bà H1.

Theo đơn phản tố và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn T có người đại diện theo ủy quyền bà Phạm Diễm T1 trình bày:

Bà Nguyễn Thị Q và ông Nguyễn Văn T là vợ chồng hợp pháp có đăng ký kết hôn từ năm 2005 cho đến nay. Năm 2008, bà Q được Ủy ban nhân dân huyện B cấp một lô đất tại khu G7, số L, diện tích 84m², đất tại khóm H, thị trấn C, thị xã B, tỉnh

Vĩnh Long, cấp theo Quyết định số 2068, ngày 25/6/2008 của Ủy ban nhân dân huyện B, nay là thị xã B.

Năm 2012, bà Q ký Hợp đồng nhận cọc số tiền 230.000.000 đồng của bà H1 để thỏa thuận chuyển nhượng lô đất trên với số tiền 250.000.000 đồng nhưng ông T không hay biết và ông T cũng không có ký vào Hợp đồng đặt cọc. Đến năm 2017, bà Q chết, sau đó ông T lập các thủ tục nhận thừa kế phần đất trên và năm 2021 ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Năm 2021, do cần tiền nuôi 03 đứa con và mẹ vợ là bà C nên ông T đã chuyển nhượng thửa đất 721 cho ông Trần Thế V với giá là 1.000.000.000 đồng, ông đã nhận tiền đủ và ký Hợp đồng chuyển nhượng với ông V vào ngày 15/11/2021, hiện ông V đã đứng tên mặt 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bị đơn ông Nguyễn Văn T có yêu cầu phản tố yêu cầu vô hiệu Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Q với ông Nguyễn Thành K lô đất được cấp tại khu G7, số lô 30, diện tích 84m², theo Quyết định cấp số 2068/QĐ-UBND huyện B ngày 25/6/2008 (hiện tại là thửa đất số 721, tờ bản đồ 29, diện tích 84m², loại đất ở đô thị, tại phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long). Ông T đồng ý trả số tiền cọc đã nhận là 230.000.000 đồng cho ông K và lãi phát sinh trên số tiền 230.000.000 đồng kể từ ngày nhận tiền đặt cọc là tháng 01/2012 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất là 0,83%/tháng. Ông T đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Thế V đối với thửa đất số 721, tờ bản đồ 29, diện tích 84m², loại đất ở đô thị, tại phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. Đối với căn nhà trên thửa đất số 721 của bà H1, nhưng khi ông T và ông V khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không có thỏa thuận chuyển nhượng phần nhà ở, trường hợp ông V được nhận đất thì ông V có nghĩa vụ trả giá trị căn nhà trên đất cho bà H1 theo kết quả định giá là 215.855.212 đồng.

Theo Đơn yêu cầu độc lập và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thế V trình bày:

Vào ngày 26/11/2021, ông Trần Thế V nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T thửa đất nêu trên với số tiền là 1.400.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng, ông V đã giao đủ tiền một lần cho ông T nhận xong tại phòng Công chứng và được đứng tên mặt 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước khi mua thì ông T có chỉ cho ông V vị trí đất, tuy nhiên lúc đó ông T đã chỉ qua nền liền kề bên hông nhà của bà H1 nên ông cứ nghĩ là đất trống, không ai quản lý.

Nay ông Trần Thế V yêu cầu vô hiệu Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Q với ông Nguyễn Thành K lô đất được cấp tại khu G7, số lô 30, diện tích 84m², theo Quyết định cấp số 2068/QĐ-UBND huyện B ngày 25/6/2008 (hiện tại là thửa đất số 721, tờ bản đồ 29, diện tích 84m², loại đất ở đô thị, tại phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long). Đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông Nguyễn Văn T. Đối với căn nhà trên thửa đất số 721 của bà H1, ông T và ông V khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không có thỏa thuận chuyển nhượng phần nhà ở, trường hợp có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập của ông V thì ông V đồng ý trả giá trị căn nhà trên đất cho bà H1 theo kết quả định giá là 215.855.212 đồng.

Trường hợp có căn cứ vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và ông Trần Thế V tại thửa đất số 721, tờ bản đồ số 29, diện tích 84m², loại đất ở đô thị, tọa lạc tại khóm D, phường T, thị xã B (nay là phường B), tỉnh Vĩnh Long được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 15/11/2021, số công chứng 4072, quyền số 11/2021.TP/CC-SCC/HĐGD thì ông V yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu giữa ông T và ông V theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T3 trình bày: Thông nhất với lời trình bày và yêu cầu độc lập của ông Trần Thế V, bà T3 không có yêu cầu độc lập và không có ý kiến khác. Bà T3 yêu cầu được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thanh H2 trình bày:

Ông Phan Thanh H2 là chồng của bà Nguyễn Thị Thu H1, nguồn tiền để chuyển nhượng thửa đất 721 của bà Q là của vợ chồng ông H2 dành dụm. Ngày giao trả tiền cho bà Q, bà H3 do vợ chồng chồng ông bận công việc nên có nhờ cha vợ là ông Nguyễn Thành K đứng ra giao tiền thay cho bà H1. Số tiền bỏ ra xây nhà trên đất cũng là tiền của vợ chồng ông.

Nay ông H2 thống nhất với lời trình bày của đại diện nguyên đơn và nguyên đơn bà H1, ông H2 không có yêu cầu độc lập và không có ý kiến nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành K có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Thu H1 trình bày:

Việc thỏa thuận đặt cọc năm 2011 giữa bà Q ông K là để thỏa thuận chuyển nhượng đất tại thửa đất số 721, giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng. Mục đích nhận chuyển nhượng đất cho bà H1 cất nhà ở và kinh doanh cửa hàng Đ. Ông K giao số tiền 230.000.000 đồng cho bà Q nhận. Số tiền còn lại 20.000.000 đồng thỏa thuận sau khi bà H1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ giao trả đủ cho bà Q. Nguồn tiền 230.000.000 đồng gồm tiền của ông K và vợ chồng bà H1, phần tiền của ông là ông cho H1 để nhận chuyển nhượng thửa đất bà Q. Do thời điểm thỏa thuận nhận chuyển nhượng bà Q chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên không làm thủ tục theo quy định. Sau đó, bà H1 nhận đất và cất nhà ở từ năm 2012 đến nay.

Nay ông K thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H1 yêu cầu công nhận cho bà H1 được sử dụng thửa đất số 721, tờ bản đồ số 29, diện tích 84m², loại đất ở đô thị, tọa lạc tại khóm D, phường T, thị xã B (nay là phường B), ông K không có yêu cầu độc lập khác.

Tại Văn bản ngày 15/9/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường B, tỉnh Vĩnh Long: Xin vắng mặt khi giải quyết vụ án. Sau khi có kết quả xét xử của Tòa án, Ủy ban nhân dân phường B sẽ thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C trình bày:

Bà Nguyễn Thị Q và ông Nguyễn Văn T là con và con rể của bà Nguyễn Thị C, bà C xác định bà có cho vợ chồng bà Q, ông T phần đất được cấp theo Quyết định cấp số 2068/QĐ-UBND huyện B ngày 25/6/2008 tại khu G7, số lô 30, diện tích 84m² tại phường T, nay có số thửa 721, tờ bản đồ 29, diện tích 84m², loại đất ở đô thị, tại phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Khi bà Q nhận tiền cọc của bà H1 thì bà C không biết, cũng không có ký tên vào Hợp đồng nhận cọc vì bà không biết chữ, sau khi bà Q mất thì bà H1 có đến nhà yêu cầu bà ký tên gì đó nhưng bà không đồng ý và có kêu gặp ông T. Bà C không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án. Bà Nguyễn Thị C mất ngày 26/3/2025 theo đăng ký khai tử số 18 ngày 31/3/2025 tại Ủy ban nhân dân phường T, thị xã B (nay là Ủy ban nhân dân phường B), tỉnh Vĩnh Long.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị C có ông Nguyễn Phước N, bà Nguyễn Thị Kim H3, Nguyễn Thị Kim H4: Ông N không có ý kiến gì đối với lời trình bày của bà C, ông không có yêu cầu gì trong vụ án và không đồng ý kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà C. Ông Nguyễn Phước N yêu cầu được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án. Bà Nguyễn Thị Kim H3, bà Nguyễn Thị Kim H4 vắng mặt và không có yêu cầu gì trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 24/01/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh đã tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H1; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T và chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thế Vĩnh .

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 214/2024/DS-PT ngày 17/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã tuyên xử hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 24/01/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh. Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2025/DS-ST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 147, Điều 149, Điều 157, Điều 227, Điều 244, Điều 246, Điều 469 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, khoản 7 Điều 27, Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; Áp dụng Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005; Áp dụng Điều 116, 119, 124, 129, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 4, Điều 10, Điều 46, Điều 48, Điều 105, Điều 106 Luật đất đai năm 2003 và Điều 167, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H1; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T; Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thế V:

- Công nhận hợp đồng đặt cọc không ghi ngày, tháng, năm và không có công chứng chứng thực được lập giữa ông Nguyễn Thành K và bà Nguyễn Thị Q. Công nhận phần đất tranh chấp thửa đất số 721, tờ bản đồ số 29, diện tích 84m² loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại phường T, thị xã B (nay là phường B), tỉnh Vĩnh Long cho bà Nguyễn Thị Thu H1 được quyền sử dụng (Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất lập ngày 18/01/2023 của Phòng Tài nguyên Môi trường thị xã B).

Bà Nguyễn Thị Thu H1 có quyền liên hệ cơ quan quản lý đất đai thực hiện kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu H1 có nghĩa vụ thanh toán tiếp số tiền nhận chuyển nhượng thửa 721 còn lại cho ông Nguyễn Văn T và các con Nguyễn Trung C1, Nguyễn Tấn T2, Nguyễn Thị Ngọc D là người thừa kế của bà Nguyễn Thị Q với tổng số tiền 95.518.000 đồng (Chín mươi lăm triệu năm trăm mười tám ngàn đồng).

- Buộc ông Nguyễn Văn T và các con ông T gồm: Nguyễn Trung C1, Nguyễn Tấn T2, Nguyễn Thị Ngọc D là người thừa kế của bà Nguyễn Thị Q phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất 721, tờ bản đồ số 29, diện tích 84m² loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại phường T, thị xã B (nay là phường B), tỉnh Vĩnh Long cho bà Nguyễn Thị Thu H1.

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và ông Trần Thế V tại thửa đất số 721, tờ bản đồ số 29, diện tích 84m², loại đất ở đô thị, tọa lạc tại khóm D, phường T, thị xã B (nay là phường B), tỉnh Vĩnh Long được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 15/11/2021, số công chứng 4072, quyền số 11/2021.TP/CC-SCC/HĐGD.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành CU 865194 do UBND thị xã B cấp ngày 06/01/2021, cấp quyền sử dụng thửa đất số 721, tờ bản đồ số 29, diện tích 84m², tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long cho ông Nguyễn Văn T, có xác nhận chính lý chủ sử dụng đất là ông Trần Thế V vào mặt 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/11/2021.

- Dành cho bị đơn ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thế V vụ kiện khác về xử lý hậu quả hợp đồng bị vô hiệu theo quy định pháp luật khi các đương sự có yêu cầu.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về việc đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H1 về việc yêu cầu phạt cọc theo hợp đồng đã ký trong trường hợp không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với bà Q; về lãi suất chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/10/2025, bị đơn ông Nguyễn Văn T kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và sửa án phí và chi phí tố tụng.

Ngày 10/10/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông V kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu độc lập của ông V. Đồng thời sửa án phí và chi phí tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

- Bà Phạm Diễm T1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông T thay đổi một phần kháng cáo: Bị đơn ông T rút kháng cáo về án phí và chi phí tố tụng. Ông T đồng ý công nhận cho bà H1 được sử dụng thửa đất số 721, tờ bản đồ số 29, diện tích 84m², loại đất ở đô thị, tọa lạc tại khóm D, phường T, thị xã B (nay là phường B) nhưng yêu cầu bà H1 trả giá trị quyền sử dụng đất theo biên bản định giá là 1.193.000.000 đồng khấu trừ số tiền do bà H1 đã trả trước cho bà Q là 230.000.000

đồng nên buộc bà H1 phải trả tiếp số tiền 963.976.000 đồng. Ông T đồng ý trả ông V số tiền chuyển nhượng đất là 900.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thế V do ông Nguyễn Minh L làm đại diện rút kháng cáo về án phí và chi phí tố tụng. Ông Vĩnh giữ nguyên kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông Vĩnh lập ngày 15/11/2021, ông V đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho bà H1 và trả giá trị căn nhà cho bà H1 xây dựng với số tiền 215.855.212 đồng theo biên bản định giá tại cấp sơ thẩm. Trong trường hợp vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T và ông V thì ông V yêu cầu ông T trả cho ông V số tiền 900.000.000 đồng.

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H1 đề nghị bác kháng cáo của ông T, ông V. Tuy nhiên về chi phí tố tụng thì bà H1 tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Số tiền của bà H1 tạm nộp chi phí tố tụng thì được khấu trừ; đối với số tiền do ông T nộp tạm ứng thì bà H1 chấp nhận hoàn trả lại cho ông T.

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo của bị đơn ông T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vĩnh hợp L1, đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Bản sơ thẩm đã xem xét, và giải quyết vụ án là có căn cứ. Đề nghị bác kháng cáo của ông T yêu cầu bà H1 trả cho ông T số tiền 963.976.000 đồng; công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của ông T và ông V về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T trả lại cho ông V số tiền 900.000.000 đồng.

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; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thế V làm trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có văn bản xin xét xử vắng mặt, nên tiến hành phiên tòa phúc thẩm vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thế V rút kháng cáo về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng. Do đó, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần này theo quy định tại khoản 3 Điều 284 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thế V, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 18/01/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Vĩnh Long thì phần đất tranh chấp thuộc thửa 721, tờ bản đồ số 29, diện tích đo đạc thực tế là 84m², loại đất ở đô thị, tọa lạc tại khóm D, phường T, thị xã B (nay là phường B), tỉnh Vĩnh Long. Trên thửa đất 721 có căn nhà chính cấp 4 do bà Nguyễn Thị Thu H1 xây dựng năm 2012 có kết cấu dạng nhà độc lập, khung cột móng bê tông cốt thép, nền lát gạch men, mái tol có trần, vách tường, diện tích xây dựng 84m². Tại Biên bản định giá ngày 14/11/2022 đã định giá căn nhà trị giá là 215.855.212 đồng.

[2.2] Xét nguồn gốc đất thửa 721 là của bà Nguyễn Thị Q được UBND huyện B giao theo Quyết định Số: 2068/QĐ-UBND ngày 25/6/2008 về việc giao cho bà Nguyễn Thị Q nền nhà ở tại hồ sơ Khu G7, số lô: 30, diện tích: 84m², tọa lạc tại: Khóm H, thị trấn C, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

Vào năm 2011, ông K (cha của bà H1) thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Q quyền sử dụng đất đối với nền nhà ở tại hồ sơ Khu G, số lô: 30, diện tích: 84m², tọa lạc tại: Khóm H, thị trấn C, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Nhưng do bà Q chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên thỏa thuận lập hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: “*Bên đặt cọc là ông K (bên A) và bên nhận đặt cọc là bà Q (bên B) và tại Điều 2 của hợp đồng ghi Tài sản chuyển nhượng - Thửa đất chuyển nhượng được liệt kê: Khu G7, số lô 30 diện tích 84m² tọa lạc tại khóm H, thị trấn C, huyện B (Theo Quyết định số 2068/QĐ-UBND huyện B ký ngày 25/8/2008). Bên B sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên A giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên hai bên thống nhất là 250.000.000 đồng; Điều 3: Các thỏa thuận khác: 1. Kể từ ngày hợp đồng này được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứng nhận, thì sau thời hạn cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận QSDĐ và cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, hai bên có trách nhiệm cùng nhau lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Q cho ông K đúng theo quy định pháp luật; 2. Khi hai bên làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên của Hợp đồng này và được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứng nhận thì ông K sẽ giao đủ số tiền còn lại cho bà Q 20.000.000 đồng; 3. Phí công chứng liên quan đến Hợp đồng đặt cọc này do bên B chịu trách nhiệm nộp; 4. Nếu việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được do: a/. Sau thời hạn Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận QSDĐ và cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 2 mà Bên A không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này thì bên A sẽ bị mất hoàn toàn số tiền đã đặt cọc cho bên B; b/. Nếu Bên A không giao đủ số tiền còn lại cho bên B là: 20.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai mươi triệu đồng) mà hai bên đã thỏa thuận thì bên A sẽ bị mất hoàn toàn số tiền đã đặt cọc cho bên B; c/. Sau thời hạn Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận QSDĐ và cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 2 mà Bên B không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này cho bên A theo thỏa thuận thì bên B phải bồi thường gấp 05 (năm) lần số tiền đã nhận đặt cọc của bên A; d/. Nếu Bên B không nhận số tiền còn lại do bên A giao theo giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã thỏa thuận hoặc tìm cách trì hoãn, gây khó khăn cho bên A thực hiện các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật thì bên B phải bồi thường gấp 05 (năm) lần số tiền đã nhận đặt cọc của bên A...*”.

Đến năm 2012, bà Q được nhận nền nhà ở tại hồ sơ Khu G7, số lô: 30, diện tích: 84m², tọa lạc tại: Khóm H, thị trấn C và bà Q đã giao bà H1 quản lý, sử dụng diện tích đất 84m² đất nền nhà nêu trên.

Theo nguyên đơn bà H1 khai: Mặc dù ông K và bà Q thỏa thuận việc chuyển nhượng nền nhà ở tại hồ sơ Khu G7, số lô: 30, diện tích: 84m², tọa lạc tại: Khóm H, thị trấn C nhưng thực chất là do bà H1 đưa tiền cho ông K để trả tiền cho bà Q để nhận chuyển nhượng nền nhà ở. Vì vậy đến năm 2012, sau khi nhận đất, bà H1 đã cất nhà ở từ năm 2012 đến nay. Năm 2017 bà Q chết, đến năm 2020 nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lúc này bà H1 yêu cầu ông T ký giấy chuyển nhượng đất cho bà theo thỏa thuận của bà Q thì ông T đòi đưa thêm 150.000.000 đồng nên bà H1 không đồng ý từ đó phát sinh tranh chấp. Sau đó bà H1 khởi kiện yêu cầu công nhận cho bà được quyền sử dụng diện tích 84m² đất thuộc thửa 721 tờ bản đồ số 29, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại khóm D, phường T, thị xã B (nay là phường B), tỉnh Vĩnh Long. Trên đất có gắn căn nhà của bà đang sử dụng để ở.

Còn bị đơn ông Nguyễn Văn T thì cho rằng: Nền nhà ở tại hồ sơ Khu G, số lô: 30, diện tích: 84m², tọa lạc tại: Khóm H, thị trấn C, huyện B, tỉnh Vĩnh Long có nguồn gốc do bà C cho vợ chồng ông T, bà Q. Khi bà Q lập tờ thỏa thuận nhận đặt cọc để chuyển nhượng đất cho ông K thì ông T không hay biết. Năm 2017, bà Q chết. Đến năm 2020, ông T lập thủ tục thừa kế tài sản bà Q đối với thửa đất 721 diện tích 84m². Đến năm 2021, ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó ông T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V nên phát sinh tranh chấp. Nay ông T không chấp nhận theo yêu cầu của bà H1.

[2.3] Xét việc đặt cọc để đảm bảo thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thành K (cha bà H1) với bà Nguyễn Thị Q, tại Điều 2 hợp đồng thể hiện thửa đất chuyển nhượng được liệt kê: Khu G7, số lô 30 diện tích 84m² tọa lạc tại khóm H, thị trấn C, huyện B (Theo Quyết định số 2068/QĐ-UBND huyện B ký ngày 25/8/2008). Bên B sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên A giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên hai bên thống nhất là 250.000.000 đồng. Trong thời gian chờ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên A chấp nhận giao số tiền đặt cọc cho bên B là 230.000.000 đồng để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bên B sang bên A theo đúng quy định của pháp luật. Số tiền còn lại 20.000.000 đồng khi bà Q được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì sẽ giao đủ cho bà Q.

Tại bản khai ý kiến ngày 25/6/2024 (bút lục 444) ông K khai: “*Năm 2011 tôi đứng tên thỏa thuận để mua của bà Q một nền thổ cư tại cụm tuyến dân cư vùng lũ khóm H thị trấn C thuộc khu G7 số lô 30 diện tích 84m² với số tiền 250 triệu, tôi đưa trước 230 triệu, còn 20 triệu còn lại khi nào sang tên cho con gái tôi Nguyễn Thị Thu H1 vì số tiền 230 triệu đưa trước là của con gái tôi, tôi chỉ là người đứng tên. Nay diện tích đất này phát sinh tranh chấp, tôi xin không tham gia và không khiếu nại về sau*”;

Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/6/2025 (bút lục số 593) ông K khai: “*Năm 2011 do có nhu cầu về chỗ ở nên ông K và con gái là H1 gặp trực tiếp bà Q và bà H3 để thỏa thuận chuyển nhượng hai thửa đất 720 và 721. Ông K là người ký hợp đồng đặt cọc với bà Q để chuyển nhượng thửa đất 721; nguồn tiền 230.000.000*

đồng giao trả cho bà Q là tiền của H1 và tiền của ông K cho bà H1. Mục đích thỏa thuận chuyển nhượng đất để cho H1 có nơi ở và kinh doanh cửa hàng Đ...năm 2017 bà Q chết, gia đình ông có liên hệ với bà C, bà H3 để lập thủ tục chuyển nhượng hai thửa đất trên, năm 2018 ông K xuất cảnh và định cư tại Hoa kỳ, mọi việc giao dịch về hai thửa đất đều do H1 thực hiện. Ông K đồng ý giao cho bà H1 sử dụng theo yêu cầu khởi kiện của bà H1”. Đồng thời tại giấy xác nhận ngày 05/01/2022 (bút lục 77) ông K xác nhận: “Tôi làm văn bản này để xác nhận sự việc như sau: Do có nhu cầu về nhà ở, con Tôi là Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1980, cư ngụ Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, nước Việt Nam có nhờ Tôi tìm mua dùm 01 nền đất thô cư để xây dựng nhà ở. Năm 2011, Tôi thỏa thuận với bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1977, cư ngụ khóm H, thị trấn C, huyện B, tỉnh Vĩnh Long, nước Việt Nam để mua của bà Q 01 nền thổ cư tại cụm tuyến dân cư vùng lũ, khóm H, thị trấn C, huyện B, thuộc khu G7, số lô 30, diện tích 84m². Hai bên có lập thành 01 Hợp đồng đặt cọc nhằm bảo đảm thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Nay Tôi xác nhận việc nhận chuyển nhượng nền thổ cư nêu trên là của con Tôi, cháu Nguyễn Thị Thu H1, Tôi chỉ là người đại diện tham gia giao dịch và thay mặt con Tôi đứng tên trong hợp đồng đặt cọc. Sau này, khi chính thức lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Nguyễn Thị Thu H1 sẽ là người nhận chuyển nhượng, đứng tên chủ quyền. Tôi cam đoan nội dung xác nhận trên là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm nội dung xác nhận”.

Như vậy, có căn cứ xác định ông K chỉ là người thực hiện thay cho bà H1 về việc thỏa thuận đặt cọc - chuyển nhượng đất, còn bà H1 là người xuất tiền ra 230.000.000 đồng để trả tiền chuyển nhượng đất của bà Q. Trên thực tế bà Q đã nhận đủ tiền 230.000.000 đồng, bà Q đã giao thửa 721, diện tích 84m² cho bà H1 và bà H1 đã cất nhà trên phần đất thửa 721 và sử dụng từ năm 2012 đến nay.

Theo Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây: 1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó; 2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.”

Đối chiếu với quy định trên, thấy rằng thời điểm các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bên chuyển nhượng bà Q chưa được cấp đất nên hai bên chỉ lập giấy viết tay thể hiện nội dung thỏa thuận, nhưng bên nhận chuyển nhượng đất bà H1 đã thực hiện việc giao trả tiền cho bà Q 230.000.000 đồng/250.000.000 đồng giá trị đất và bên chuyển nhượng bà Q đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng bà H1 sử dụng cất nhà ở trên đất từ năm 2012 đến nay. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q với bà H1 đối với thửa đất 721 là có căn cứ.

Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm buộc bị đơn ông T phải làm thủ tục chuyển nhượng thửa 721 cho nguyên đơn là không cần thiết, bởi vì khi Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch thì bên được công nhận có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo bản án đã có hiệu lực pháp luật. Do đó, cần sửa lại cách tuyên cho đúng: Công nhận cho bà Nguyễn Thị Thu H1 được quyền sử dụng thửa đất số 721, tờ bản đồ số 29, diện tích 84m² loại đất ở đô thị, tọa lạc tại phường T, thị xã B (nay là phường B), tỉnh Vĩnh Long (Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất lập ngày 18/01/2023 của Phòng Tài nguyên Môi trường thị xã B).

[2.4] Xét số tiền chuyển nhượng đất còn lại thấy rằng: Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng, bà H1 giao số tiền 230.000.000 đồng (tương đương 92% giá trị đất), còn lại 20.000.000 đồng tương đương 8% hai bên thỏa thuận sau khi hai bên thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng đất thì sẽ thanh toán số tiền còn lại.

Việc bà H1 chưa trả số tiền 20.000.000 đồng cho bà Q không phải lỗi của bà H1- bên nhận chuyển nhượng. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, các đương sự trong vụ án thống nhất giá đất thực tế tại thị trường 14.214.000 đồng/m². Bản án sơ thẩm buộc bà H1 trả 8% giá trị đất theo giá thị trường hiện nay thành tiền là 95.518.000 đồng cho những người thừa kế của bà Q gồm ông T và các con ông T gồm Nguyễn Trung C1, Nguyễn Tấn T2, Nguyễn Thị Ngọc D là có đảm bảo quyền lợi cho ông T và các con gồm Nguyễn Trung C1, Nguyễn Tấn T2, Nguyễn Thị Ngọc D.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông T yêu cầu bà H1 trả giá trị quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 721, tờ bản đồ số 29, diện tích 84m² loại đất theo giá đất thực tế tại thị trường 14.214.000 đồng/m² x 84m² = 1.193.976.000 đồng, trừ số tiền đã trả trước cho bà Q là 230.000.000 đồng, yêu cầu bà H1 trả cho ông T số tiền còn lại 963.976.000 đồng. Xét thấy yêu cầu của ông T là chưa có căn cứ để chấp nhận.

[2.5] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và ông Trần Thế V tại thửa đất số 721, tờ bản đồ số 29, diện tích 84m², loại đất ở đô thị, tọa lạc tại khóm D, phường T, thị xã B (nay là phường B), tỉnh Vĩnh Long được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 15/11/2021:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thế V khai: Vào ngày 26/11/2021, ông Trần Thế V nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T thửa đất nêu trên với số tiền là 1.400.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng, ông V đã giao đủ tiền một lần cho ông T nhận xong tại phòng công chứng và oonng V được đứng tên trên mặt 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên khi mua đất, ông T có chỉ thửa đất cho ông V xem chứ không có đo đạc giao đất, lúc đó ông T chỉ không đúng vị trí thửa đất 721 mà chỉ qua nền nhà liền kề với thửa đất 721. Khi phát sinh tranh chấp ông V mới biết trên thửa đất số 721 đã có căn nhà do bà H1 đang sử dụng.

Xét thấy lời khai của ông V có sự mâu thuẫn: Tại Bản khai ngày 20/10/2022 (BL 109) ông V khai “ông V chỉ cho ông T mượn tiền và ông T có ký chuyển nhượng sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mặt bốn cho ông đứng tên là để làm tin. Khi nào ông T trả đủ tiền sẽ ký giấy trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Ông V không biết, không liên quan việc tranh chấp đất giữa bà

H1, ông T đối với thửa đất 721”. Sau đó, ông V thay đổi lời khai và cho rằng “phần đất trên do ông nhận chuyển nhượng ông T giá chuyển nhượng là 1.000.000 đồng/m²” (BL 192). Sau đó, ông V tiếp tục thay đổi lời khai và cho rằng ông nhận chuyển nhượng phần đất trên của ông T giá 1.400.000.000 đồng và đã giao đủ tiền cho ông T.

Như vậy, ban đầu ông V khai ông chỉ là người cho ông T vay tiền, việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin; sau đó ông V thay đổi lời khai cho rằng ông nhận chuyển nhượng đất của ông T với số tiền 1.000.000.000 đồng và cũng lời khai ông V chuyển nhượng đất với giá 1.400.000.000 đồng được trả một lần.

Trong khi bị đơn ông T khai ông T chuyển nhượng đất cho ông V với số tiền 1.000.000.000 đồng sau đó ông V có đưa thêm 400.000.000 đồng. Như vậy lời khai của ông T và ông V không thống nhất về việc chuyển nhượng thửa đất 721.

Mặt khác, tại thời điểm ông T và ông Vĩnh lập hợp đồng chuyển nhượng thửa 721 thì trên đất đã tồn tại căn nhà của chị H1 đang sử dụng để ở. Ông T và ông V cũng thừa nhận việc chuyển nhượng chỉ thực hiện trên giấy tờ, ông T chỉ thừa đất chuyển nhượng là phần đất trống, nhưng thực tế thửa đất 721 có căn nhà cấp 4 của bà H1 xây dựng trên đất từ năm 2012, căn nhà có kết cấu dạng nhà độc lập, khung cột móng bê tông cốt thép, nền lát gạch men, mái tol có trần, vách tường, diện tích xây dựng 84m², trị giá thành tiền 215.855.212 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của ông T và ông V, tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và ông Trần Thế V tại thửa đất số 721, tờ bản đồ số 29, diện tích 84m², loại đất ở đô thị, tọa lạc tại khóm D, phường T, thị xã B (nay là phường B), tỉnh Vĩnh Long được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 15/11/2021 là có căn cứ.

Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông T và người đại diện theo ủy quyền của người liên quan ông Trần Thế V thống nhất thỏa thuận giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và ông Trần Thế V vô hiệu, cụ thể ông T có nghĩa vụ trả lại cho ông V số tiền chuyển nhượng đất là 900.000.000 đồng. Xét thấy các bên đương sự tự nguyện thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật, nên công nhận sự thỏa thuận của ông T và ông V theo quy định tại Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2.6] Do công nhận cho bà H1 được quyền sử dụng thửa đất số 721, tờ bản đồ số 29, diện tích 84m², loại đất ở đô thị, tọa lạc tại khóm D, phường T, thị xã B (nay là phường B), tỉnh Vĩnh Long. Nên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp cho ông Nguyễn Văn T ngày 06/01/2021 chỉnh lý sang tên cho ông Trần Thế V tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/11/2021. Bà Nguyễn Thị Thu H1 có quyền liên hệ cơ quan quản lý đất đai thực hiện kê khai, đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật là có căn cứ.

[3] Về chi phí tố tụng: Xét thấy tổng chi phí tố tụng là 35.333.000 đồng, trong đó bà H1 đã nộp tạm ứng 30.333.000 đồng và ông Nguyễn Văn T có nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản với số tiền là 5.000.000 đồng (bút lục số 468).

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn bà H1 tự nguyện nộp toàn bộ chi phí tố tụng. Nên phần tạm nộp chi phí của bà H1 được khấu trừ, buộc bà H1 nộp 5.000.000 đồng để hoàn trả lại cho ông T là có căn cứ.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thống nhất sửa một phần Bản án sơ thẩm: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H1; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T; Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thế V: Công nhận cho bà Nguyễn Thị Thu H1 được quyền sử dụng thửa đất số 721, tờ bản đồ số 29, diện tích 84m² loại đất ở đô thị, tọa lạc tại phường T, thị xã B (nay là phường B), tỉnh Vĩnh Long (Trên thửa đất số 721 có gắn căn nhà tường cấp 4 có kết cấu dạng nhà độc lập, khung cột móng bê tông cốt thép, nền lát gạch men, mái tol có trần, vách tường, cửa bà H1 đang sử dụng để ở); Buộc bà Nguyễn Thị Thu H1 có nghĩa vụ trả số tiền chuyển nhượng đất còn lại cho ông Nguyễn Văn T và các con Nguyễn Trung C1, Nguyễn Tấn T2, Nguyễn Thị Ngọc D là người thừa kế của bà Nguyễn Thị Q với tổng số tiền 95.518.000 đồng (Chín mươi lăm triệu năm trăm mười tám ngàn đồng); Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và ông Trần Thế V tại thửa đất số 721, tờ bản đồ số 29, diện tích 84m², loại đất ở đô thị, tọa lạc tại khóm D, phường T, thị xã B (nay là phường B), tỉnh Vĩnh Long được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 15/11/2021, số công chứng 4072, quyền số 11/2021.TP/CC-SCC/HĐGD; công nhận sự tự nguyện giữa ông T (do bà T1 làm đại diện) với ông V (do ông L làm đại diện): Ông T có trách nhiệm trả lại cho ông V số tiền chuyển nhượng đất là 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng); Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành CU 865194 do UBND thị xã B cấp ngày 06/01/2021, cấp quyền sử dụng thửa đất số 721, tờ bản đồ số 29, diện tích 84m², tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long cho ông Nguyễn Văn T, có xác nhận chỉnh lý chủ sử dụng đất là ông Trần Thế V tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/11/2021; Bà Nguyễn Thị Thu H1 có quyền liên hệ cơ quan quản lý đất đai thực hiện kê khai, đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật

Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc Ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng. Khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí 6.250.000 đồng theo Biên lai thu số 13144, ngày 08/02/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Vĩnh Long). Hoàn trả cho ông T số tiền tạm ứng án phí còn lại là 5.950.000 đồng (Năm triệu chín trăm năm mươi ngàn đồng); Buộc Ông Trần Thế V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Khấu trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu số 13143, ngày 08/4/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Vĩnh Long). Ông V đã nộp xong.

Về chi phí tố tụng: Bà H1 tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 35.333.000 đồng, do nguyên đơn bà H1 đã nộp tạm ứng 30.333.000 đồng nên được khấu trừ; ông Nguyễn Văn T có nộp tạm ứng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền là 5.000.000 đồng, nên buộc bà H1 nộp 5.000.000 đồng để hoàn trả cho ông T.

Quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị bác kháng cáo của ông T về việc yêu cầu bà H1 trả số tiền

963.976.000 đồng, công nhận sự tự nguyện của ông T với ông V phù hợp với nhận định trên.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do sửa án nên ông T và ông V không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của 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, lệ phí Tòa án.

[6] Quyết định khác của bản án sơ thẩm về việc buộc Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H1 chịu án phí sơ thẩm số tiền 4.775.900 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm nộp án phí và hoàn trả cho bà H1 số tiền tạm ứng án phí còn lại là 1.774.100 đồng (Một triệu bảy trăm bảy mươi bốn ngàn một trăm đồng); về lãi suất chậm thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 300; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 29 của 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.

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thế V về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thế Vĩnh .

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2025/DS-ST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H1; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T; Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thế V:

2.1. Công nhận cho bà Nguyễn Thị Thu H1 được quyền sử dụng thửa đất số 721, tờ bản đồ số 29, diện tích 84m² loại đất ở đô thị, tọa lạc tại phường T, thị xã B (nay là phường B), tỉnh Vĩnh Long. Trên thửa đất số 721 có gắn căn nhà tường cấp 4 có kết cấu dạng nhà độc lập, khung cột móng bê tông cốt thép, nền lát gạch men, mái tol có trần, vách tường, của bà H1 đang sử dụng để ở.

(Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất lập ngày 18/01/2023 của Phòng Tài nguyên Môi trường thị xã B);

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu H1 có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn T và các con Nguyễn Trung C1, Nguyễn Tấn T2, Nguyễn Thị Ngọc D (là người thừa kế của bà Nguyễn Thị Q) với tổng số tiền 95.518.000 đồng (Chín mươi lăm triệu năm trăm mười tám ngàn đồng);

2.2. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và ông Trần Thế V tại thửa đất số 721, tờ bản đồ số 29, diện tích 84m², loại

đất ở đô thị, tọa lạc tại khóm D, phường T, thị xã B (nay là phường B), tỉnh Vĩnh Long được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 15/11/2021, số công chứng 4072, quyền số 11/2021.TP/CC-SCC/HĐGD.

- Công nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn T (do bà Phạm Diễm T1 làm đại diện) và ông Trần Thế V (do ông Nguyễn Minh L làm đại diện) như sau:

Ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Thế V số tiền chuyển nhượng đất là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng).

2.3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành CU 865194 do UBND thị xã B cấp ngày 06/01/2021, cấp quyền sử dụng thửa đất số 721, tờ bản đồ số 29, diện tích 84m², tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long cho ông Nguyễn Văn T, có xác nhận chính lý chủ sử dụng đất là ông Trần Thế V tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/11/2021.

- Bà Nguyễn Thị Thu H1 có quyền liên hệ cơ quan quản lý đất đai thực hiện kê khai, đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2.4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng). Khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí 6.250.000 đồng (Sáu triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) theo Biên lai thu số 13144, ngày 08/02/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Vĩnh Long). Hoàn trả cho ông T số tiền tạm ứng án phí còn lại là 5.950.000 đồng (Năm triệu chín trăm năm mươi ngàn đồng).

- Buộc ông Trần Thế V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng). Khấu trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 13143, ngày 08/4/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Vĩnh Long). Ông V đã nộp xong.

2.5. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Thu H1 tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 35.333.000 đồng (Ba mươi lăm triệu ba trăm ba mươi ba ngàn đồng). Do nguyên đơn bà H1 đã nộp tạm ứng 30.333.000 đồng (Ba mươi triệu ba trăm ba mươi ba ngàn đồng) nên được khấu trừ; do ông Nguyễn Văn T đã nộp tạm ứng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng), nên buộc bà H1 nộp 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) để hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T và ông Trần Thế V không phải chịu án phí phúc thẩm.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0006665 ngày 21/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

- Hoàn trả cho ông Trần Thế V số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0006150 ngày 16/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

4. Quyết định khác của bản án sơ thẩm về việc buộc Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H1 chịu án phí sơ thẩm số tiền 4.775.900 đồng (Bốn triệu bảy trăm bảy mươi lăm ngàn chín trăm đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm nộp án phí; hoàn trả cho bà H1 số tiền tạm ứng án phí còn lại là 1.774.100 đồng (Một triệu bảy trăm bảy mươi bốn ngàn một trăm đồng); về lãi suất chậm thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. 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 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.

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**