

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 178/2026/DS-PT
Ngày: 24 - 02 - 2026
“V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Dũng**

Các Thẩm phán: Bà **Ngô Thị Kim Châu**

Bà **Phạm Thị Thu Trang**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Phạm Thanh Hưng** – Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Ông **Nguyễn Anh Tuấn** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 02 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 402/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2025 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2025/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 - tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 612/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Phạm Thị Kim C**, sinh năm 1984.

Địa chỉ: ấp A, xã L, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Kim C, theo văn bản ủy quyền ngày 22/01/2026: Ông **Trần Minh N**, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: ấp C, xã V, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bị đơn: Ông **Lâm Phú Q**, sinh năm 1992.

Địa chỉ: ấp C, phường T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lâm Phú Q, theo văn bản ủy quyền ngày 15/8/2025: Bà Trần Nguyễn Tuyết N1, sinh năm 2000; địa chỉ: khóm T, phường T, tỉnh Vĩnh Long và ông Lưu Tuấn L, sinh năm 1981; địa chỉ: ấp N, xã B, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

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

3.1. Bà Cao Thị L1, sinh năm 1963.

Địa chỉ: khóm A, phường T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Cao Thị L1, theo văn bản ủy quyền ngày 28/11/2025: Bà Trần Nguyễn Tuyết N1, sinh năm 2000 (có mặt).

3.2. Ngân hàng TMCP L2.

Địa chỉ: Tòa nhà L, số B T, phường H, Thành phố Hà Nội. *Người đại diện theo ủy quyền:* ông Đỗ Chí H – Chức vụ: Giám đốc Phòng G - Ngân hàng TMCP L2, chi nhánh T2 (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: khóm A, phường D, tỉnh Vĩnh Long.

4. Người kháng cáo: Bà Phạm Thị Kim C, là nguyên đơn. Ông Lâm Phú Q, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/11/2023 của nguyên đơn là bà Phạm Thị Kim C và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Bà Phạm Thị Kim C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 524, tờ bản đồ số 38, diện tích 106,8m² tại khóm A, phường B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (nay là khóm A, phường T, tỉnh Vĩnh Long). Nguồn gốc thửa đất này là do bà C nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị H1 vào năm 2017. Sau khi làm thủ tục cho bà C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà C cất trong tủ. Thời gian này bà C sống chung với mẹ ruột là bà Lê Thị T (đã chết năm 2023). Thời điểm bà T còn sống, bà C kiểm tra lại giấy tờ thì phát hiện bị mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 524. Bà C hỏi bà T thì bà T nói đưa cho bà Cao Thị L1 là mẹ của ông Lâm Phú Q rồi. Do đó, bà C tiếp tục hỏi thông tin thì biết là thửa đất số 524 của bà C đã chuyển nhượng cho bà Cao Thị L1 nên bà C có nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh từ tháng 5/2022 nhưng Tòa án không giải quyết. Sau đó bà C biết được thửa đất số 524 đã chuyển nhượng cho ông Lâm

Phú Q nên bà C mới khởi kiện lại đối với ông Q và được Toà án thụ lý giải quyết từ năm 2023 cho đến nay.

Bà C khẳng định từ trước đến nay bà C không có nợ tiền gì đối với ông Lâm Phú Q hay bà Cao Thị L1. Bà C cũng không có thoả thuận chuyển nhượng đất tại thửa số 524 cho ông Lâm Phú Q. Bà C không nhận tiền chuyển nhượng đất gì từ ông Lâm Phú Q. Đối với chữ ký trên họ và tên Phạm Thị Kim C trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 524, tờ bản đồ số 38, diện tích 106,8m² tại Khóm A, Phường B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh được Ủy ban nhân dân Phường B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh chứng thực ngày 22/10/2020 thì bà C khẳng định là không phải do bà C ký. Vì vậy, bà C yêu cầu Toà án giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 524, tờ bản đồ 38, diện tích đất 106,8m², tại khóm A, phường B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (nay là khóm A, phường T, tỉnh Vĩnh Long) giữa bà Phạm Thị Kim C và ông Lâm Phú Q vô hiệu.

- Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lâm Phú Q tại thửa đất số 524, tờ bản đồ 38, diện tích đất 106,8m², tại khóm A, phường B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (nay là khóm A, phường T, tỉnh Vĩnh Long).

- Công nhận lại quyền sử dụng đất thửa số 524, tờ bản đồ 38, diện tích đất 106,8m², tại khóm A, phường B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (nay là khóm A, phường T, tỉnh Vĩnh Long) cho bà Phạm Thị Kim C.

Bị đơn là ông Lâm Phú Q đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa như sau:

Theo ông Lâm Phú Q thì trước đây mẹ ông là bà Cao Thị L1 và bà Lê Thị T (mẹ bà Phạm Thị Kim C) có quen biết với nhau. Bà L1 có cho bà T mượn tiền. Trong số tiền bà L1 cho bà T mượn thì có số tiền của ông Q đưa cho bà L1 để bà L1 cho bà T mượn lại. Do bà T không trả được tiền đã mượn nên bà T có thoả thuận chuyển nhượng một cái nền nhà để trừ cần nợ cho ông Q là 600.000.000 đồng.

Do thửa đất mà bà T muốn chuyển nhượng cho ông Q tại thửa số 524, tờ bản đồ 38, diện tích đất 106,8m², tại khóm A, phường B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh do bà Phạm Thị Kim C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nên khi mang hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân Phường B chứng

thực thì cán bộ tiếp nhận hồ sơ yêu cầu phải có bà Phạm Thị Kim C ký tên. Thời điểm đó, phần ông Q là bên nhận chuyển nhượng đất đã ký tên xong vào hợp đồng nên ông Q đi ra ngoài phô tô giấy căn cước công dân. Còn bà T thì nói để bà T kêu bà C đến Ủy ban nhân dân Phường B ký tên vào hợp đồng. Sau khi ông Q quay lại Ủy ban nhân dân Phường B để nộp giấy tờ bổ sung thì có gặp bà C đi ra. Sau đó, do hợp đồng đã chứng thực xong nên ông Q đem hồ sơ đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng đất cho ông Q đã lâu nhưng không ai có ý kiến gì. Nay bà C cho rằng không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q tại thửa số 524 và khởi kiện thì ông Q không đồng ý toàn bộ yêu cầu của bà C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị L1 đã trình bày: Bà L1 và bà Lê Thị T quen biết nhau rất nhiều năm. Bà L1 có cho bà T mượn tiền nhiều lần. Trong số tiền bà L1 cho bà T mượn thì có số tiền bà L1 mượn của người khác. Do bà T không có tiền trả nên bà L1 có mượn tiền của con là ông Lâm Phú Q để trả tiền cho người ta. Thời gian sau bà T cũng chưa có tiền trả cho L1 nên bà T mới thoả thuận chuyển nhượng đất cho ông Q một cái nền nhà để trừ tiền nợ là 600.000.000 đồng. Lúc đó, bà T có nói đất là của bà T nhưng cho con là bà Phạm Thị Kim C đứng tên nên bà T sẽ nói bà C ký tên hợp đồng chuyển nhượng đất. Lúc đến Ủy ban nhân dân phường B chứng thực hợp đồng chuyển nhượng đất thì có bà L1, bà T và ông Q. Do không có bà C nên bà T mới điện thoại và chạy về rước bà C lại ký tên. Lúc đó do có công việc nên bà L1 về trước nên không gặp bà C. Sau khi hợp đồng được chứng thực xong thì ông Q mới đi làm thủ tục sang tên. Vì vậy, bà C khởi kiện đối với ông Q là không đúng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP L2: Ngân hàng không có văn bản trình bày ý kiến của ngân hàng đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 - tỉnh Vĩnh Long đã xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 161, Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi, bổ sung năm 2025; Căn cứ các Điều 116, 117, 124, 129, 131; 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 4, 26 của Luật Đất đai năm 2024;

Các Điều 26, 27 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Kim C.

- Buộc ông Lâm Phú Q phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất tại thửa số 524 tờ bản đồ số 38, diện tích 106,8m² tại Khóm A, Phường B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh nay là Khóm A, Phường T, tỉnh Vĩnh Long) cho bà Phạm Thị Kim C là 192.240.000 đồng.

Kích thước, tứ cận thửa đất số 524 tờ bản đồ số 38, diện tích 106,8m² tại Khóm A, Phường B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh nay là khóm A, phường T, tỉnh Vĩnh Long) thể hiện theo Sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số: 2139/CN-TXDH ngày 27/12/2024 của Văn phòng Đ chi nhánh thị xã D, tỉnh Trà Vinh kèm theo Bản án.

- Buộc ông Lâm Phú Q phải giá trị tài sản gắn liền với đất tại thửa số 524 tờ bản đồ số 38, diện tích 106,8m² tại Khóm A, Phường B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh nay là Khóm A, Phường T, tỉnh Vĩnh Long) gồm 01 nhà vệ sinh, cột gạch, tường xây gạch, mái tol, nền xi măng, không trát tường, có hầm tự hoại, diện tích 3,84m² là 3.000.000 đồng.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 18/8/2025 bà Phạm Thị Kim C kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14, tỉnh Vĩnh Long: Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 18/8/2025 ông Lâm Phú Q kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14, tỉnh Vĩnh Long: Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; nguyên đơn trình bày là phần đất tranh chấp hiện nay nguyên đơn đang trực tiếp quản lý sử dụng; bị đơn không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, thửa đất số 524 hiện nay ông Q đang giữ bản chính, ông Q đã trả nợ cho ngân hàng, đề nghị tạm ngừng phiên tòa để yêu cầu thu thập chứng cứ tại Ủy ban nhân dân phường B (nay là phường T) để xác minh và trích xuất camera là sự việc bà Phạm Thị Kim C ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2020 hay không. Yêu cầu giám định lại chữ ký của bà Phạm Thị Kim C hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2020 và đơn đăng ký biến động đất đai ngày 23/10/2020. Yêu cầu hủy án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết 326/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng áp phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lâm Phú Q.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Phạm Thị Kim C. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 07/2025/DSST ngày 05/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 14, tỉnh Vĩnh Long theo hướng:

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 524 giữa nguyên đơn bà Phạm Thị Kim C với ông Lâm Phú Q.

Công nhận cho nguyên đơn Phạm Thị Kim C quyền sử dụng đất và quyền kê khai, đăng ký, đứng tên giấy chứng nhận thửa đất số 524.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ được thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; Trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo ngày 18/8/2025 của nguyên đơn là Phạm Thị Kim C và bị đơn Lâm Phú Q còn trong thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP L2 xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt theo quy định khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

- Bà Phạm Thị Kim C được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25 tháng 01 năm 2018 thửa đất số 524, tờ bản đồ số 38, diện tích 106,8m², loại đất ở tại đô thị, tọa lạc khóm A, phường B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (nay phường T, tỉnh Vĩnh Long).

Ông Lâm Phú Q và bà Cao Thị L1 cho rằng mẹ bà Phạm Thị Kim C là bà Lê Thị T vay tiền của bà L1 và ông Q nên bà T mới thoả thuận chuyển nhượng đất số 524 cho ông Q để trừ tiền nợ là 600.000.000 đồng, bà T có nói thửa đất số 524 là của bà T nhưng cho con là bà Phạm Thị Kim C đứng tên nên bà T sẽ nói bà C ký tên hợp đồng chuyển nhượng đất.

Ngày 22 tháng 10 năm 2020, Ủy ban nhân dân phường B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Phạm Thị Kim C với bên nhận chuyển nhượng là ông Lâm Phú Q đối với thửa đất số 524 tờ bản đồ số 38, diện tích 106,8m², loại đất ở tại đô thị, tọa lạc khóm A, phường B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh. Đến ngày 03 tháng 11 năm 2020, ông Lâm Phú Q được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 524 cho ông Lâm Phú Q.

Bà Phạm Thị Kim C không thừa nhận ký tên chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 524 cho ông Lâm Phú Q, bà không nhận tiền chuyển nhượng đất từ ông Lâm Phú Q. Kết luận giám định số 3848/KL-KTHS ngày 22/8/2024 của Phân viện khoa học hình sự - Bộ C1 đã kết luận giám định chữ ký đứng tên Phạm Thị Kim C trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký đứng tên Phạm Thị Kim C trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M5 là không phải do cùng một người ký ra. Ông Lâm Phú Q và bà Cao Thị L1 cũng không trực tiếp nhìn thấy bà C ký tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 524, trong khi bà Phạm Thị Kim C được cơ quan có thẩm quyền công nhận là chủ sử dụng thửa đất số 524.

Như vậy, có căn cứ xác định việc bà C không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 524. Cho nên việc chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 524, tờ bản đồ số 38, diện tích 106,8m² tại khóm A, phường B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh của Ủy ban nhân dân Phường B là không đúng quy định về chứng thực hợp đồng. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 524 là không có giá trị pháp lý. Do đó căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 524 tờ bản đồ số 38, diện tích 106,8m² tại khóm A, phường B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh được Ủy ban nhân dân Phường B chứng thực ngày 22/10/2020 là vô hiệu. Từ đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Lâm Phú Q vào ngày 03/11/2020 tại thửa số 524 tờ bản đồ số 38, diện tích 106,8m² tại khóm A, phường B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, do giao dịch dân sự là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 524 đã cấp cho ông Lâm Phú Q, cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 524 thì ông Lâm Phú Q đã thế chấp thửa đất số 524 cho Ngân hàng TMCP B1 – Chi nhánh T2 – Phòng G (nay là Ngân hàng TMCP L2 – Phòng G). Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/5/2024 đã xác định có nhà trên phần đất tranh chấp, cấp sơ thẩm chưa làm rõ là nhà của ai, khi ngân hàng nhận thế chấp tài sản này có thẩm định tài sản trên đất hay chưa nhưng lại cho rằng ngân hàng là người thứ ba ngay tình là chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Tuy nhiên, Ngân hàng TMCP L2 – Phòng G đã có văn bản trình bày là đến ngày 02/12/2025 ông Lâm Phú Q đã tất toán, không còn khoản vay nào tại Ngân hàng TMCP L2. Vì vậy, tài sản tranh chấp không còn liên quan đến ngân hàng. Bị đơn yêu cầu xác minh tại Ủy ban nhân dân phường B (nay là phường T về việc có hình ảnh và có sự việc bà Phạm Thị Kim C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2022 hay không; yêu cầu giám định lại chữ ký của bà Phạm Thị Kim C hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2020 và đơn đăng ký biến động đất đai ngày 23/10/2020. Hội đồng xét xử thấy không cần thiết vì tại cấp sơ thẩm đương sự không có yêu cầu. Mặt khác đã có kết luận giám định của cơ quan chuyên môn là chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2022 không phải là chữ ký của bà C.

Theo quy định của pháp luật thì giao dịch dân sự bị vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự bị vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 524 tờ bản đồ số 38, diện tích 106,8m² tại khóm A, phường B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh được Ủy ban nhân dân Phường B chứng thực ngày 22/10/2020 bị vô hiệu nên ông Lâm Phú Q phải có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Kim C. Bà C không vay tiền của ông Q và bà L1 nên bà C không có nghĩa vụ trả tiền cho ông Q, bà L1.

Bà Lê Thị T chết năm 2023, Ông Lâm Phú Q và bà Cao Thị L1 có quyền khởi kiện người thừa kế của bà Lê Thị T về việc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại theo qui định của pháp luật.

Bà Bùi Thị Mộng T1 có bản tự khai bà là vợ ông Lâm Phú Q, thửa đất số 524, diện tích 106,8m² là tài sản chung của vợ chồng nên việc giải quyết vụ án ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà, bà đề nghị được tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan. Hội đồng xét xử nhận thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 524 là do ông Lâm Phú Q ký tên và ông Lâm Phú Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không liên quan đến bà Bùi Thị Mộng T1. Sau khi ông Lâm Phú Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thể chấp thửa đất số 524 cho ngân hàng nên hợp đồng thế chấp thửa đất số 524 có ông Lâm Phú Q và bà Bùi Thị Mộng T1 ký tên. Tuy nhiên, hiện nay hợp đồng thế chấp thửa đất số 524 đã được tất toán, không còn liên quan đến ngân hàng nên bà Bùi Thị Mộng T1 không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Từ những căn cứ trên, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Kim C, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lâm Phú Q. Sửa bản án sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 05/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14, tỉnh Vĩnh Long.

[5] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lâm Phú Q phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án nên bà Phạm Thị Kim C và ông Lâm Phú Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Xét, đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long là có cơ sở chấp nhận.

[7] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Kim C; không chấp nhận kháng cáo của ông Lâm Phú Q, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 05/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 117, 122, 123, 131, 147, 157, 161, Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi, bổ sung năm 2025;

Căn cứ các Điều 116, 117, 124, 129, 131; 502 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 4, 26 của Luật Đất đai năm 2024;

Các Điều 26, 27 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Kim C:

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Phạm Thị Kim C với bên nhận chuyển nhượng ông Lâm Phú Q đối với thửa đất số 524, tờ bản đồ số 38, diện tích 106,8m², loại đất ở tại đô thị tọa lạc khóm A, phường B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (nay là khóm A, phường T, tỉnh Vĩnh Long), được Ủy ban nhân dân phường B thị xã D, tỉnh Trà Vinh chứng thực ngày 22 tháng 10 năm 2020.

- Buộc ông Lâm Phú Q phải trả lại cho bà Phạm Thị Kim C quyền sử dụng đất tại thửa đất số 524 tờ bản đồ số 38, diện tích 106,8m² tại khóm A, phường B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (nay là khóm A, phường T, tỉnh Vĩnh Long).

Kích thước, tứ cận thửa đất số 524 tờ bản đồ số 38, diện tích 106,8m² tại khóm A, phường B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (nay là khóm A, phường T, tỉnh Vĩnh Long) thể hiện theo Sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số: 2139/CN-TXDH ngày 27/12/2024 của Văn phòng Đ chi nhánh thị xã D, tỉnh Trà Vinh kèm theo Bản án.

Bà Phạm Thị Kim C có quyền và nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, theo quy định của pháp luật.

2. Ông Lâm Phú Q và bà Cao Thị L1 có quyền khởi kiện người thừa kế của bà Lê Thị T về việc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để bằng một vụ kiện khác theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lâm Phú Q phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Trả cho bà Phạm Thị Kim C 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo biên lai thu tiền số 0020001 ngày 14/11/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Duyên Hải (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 14).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị Kim C và ông Lâm Phú Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả cho bà Phạm Thị Kim C 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo biên lai thu tiền số 0002060 ngày 19/8/2025 và trả cho ông Lâm Phú Q 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo

biên lai thu tiền số 0002154 ngày 22/8/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

4. Các 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./.

6. Về nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải chịu thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận: TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- Tòa phúc thẩm TANDTC

Tại thành phố Hồ Chí Minh: 01;

- VKSND tỉnh Vĩnh Long: 02;

- Chánh án: 01;

- TAND khu vực 14: 01;

- Phòng THADS khu vực 14: 01;

- Các đương sự;

- Lưu: 06;

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Dũng

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Thị Thu Trang Ngô Thị Kim Châu

Nguyễn Văn Dũng

