TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÀO CAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 50/2025/DS-PT
Ngày 10-11-2025
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 LÀO CAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hồng Quân

Ông Nguyễn Mạnh Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Trà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa: Ông Trần Xuân Phong - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 11 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 47/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025, về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 29/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Lào Cai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 131/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 10 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 132/QĐ-PT ngày 30/10/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Dương Thị P, số CCCD: 026172005693, ngày cấp 27/6/2021, nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an và ông Bùi Văn L, số CCCD: 026065006624, ngày cấp 27/6/2021, nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an

Địa chỉ: Số nhà 065, đường Nguyễn Văn Huyên, phường LC, tỉnh Lào Cai; bà P, ông L đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Dương Thị P và ông Bùi Văn L: Ông Bùi Xuân D, số CCCD: 010075007097, ngày cấp 24/5/2022, nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an;

Địa chỉ: Số nhà 138, đường Trần Đăng Ninh, phường LC, tỉnh Lào Cai; có mặt.

- Bị đơn: Ông An Thành Đ (An Thành Đ), số CCCD: 037062009840, ngày cấp 15/9/2022, nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công

an và bà Dương Thu N, số CCCD: 026166012015 ngày cấp 20/5/2023, nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an.

Địa chỉ: Số nhà 592, đường Điện Biên, tổ 10 Cốc Lếu, phường LC, tỉnh Lào Cai; ông Đ có mặt, bà N vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông An Thành Đ và bà Dương Thu N: Ông Nguyễn Văn Đ, số CCCD: 010070002838, ngày cấp 24/6/2021, nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an; có mặt.

Địa chỉ: Số nhà 051, đường Lý Đạo Thành, phường LC, tỉnh Lào Cai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà An Dương Lan H, số CCCD: 015188003556, ngày cấp 05/8/2024, nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an.

+ Ông An Dương Mạnh C, số CCCD: 015091000742, ngày cấp 03/4/2021 nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an.

Cùng địa chỉ: Thôn VN, xã VQ, huyện TT, thành phố Hà Nội (nay là xã Thanh Trì, Thành phố Hà Nội); bà H, ông Cương đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà An Dương Lan H và ông An Dương Mạnh C: Ông Nguyễn Văn Đ, số CCCD: 010070002838, ngày cấp 24/6/2021, nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an;

Địa chỉ: Số nhà 051, đường Lý Đạo Thành, phường LC, tỉnh Lào Cai; có mặt.

- Người kháng cáo: Ông An Thành Đ (An Thành Đ) và bà Dương Thu N là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Ngày 04/01/2011, ông An Thành Đ và bà Dương Thu N đã chuyển nhượng cho bà Dương Thị P và ông Bùi Văn L căn nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ số nhà 592, đường Điện Biên, tổ 22, phường DH, (nay là tổ 10, phường LC), tỉnh Lào Cai, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Dương Thu N với giá chuyển nhượng là 620.000.000 đồng. Bà Dương Thị P và ông Bùi Văn L đã giao đủ số tiền 620.000.000 đồng cho ông An Thành Đ và bà Dương Thu N. Do hai bên gia đình có quan hệ thân thiết nên khi chuyển nhượng nhà đất bà Dương Thu N chỉ viết giấy bán nhà, hẹn trong 4 tháng sẽ hoàn tất thủ tục sang tên cho bà Dương Thị P và ông Bùi Văn L theo đúng quy định của pháp luật. Ngày 26/11/2011, bà Dương Thu N bị cơ quan công an bắt về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Sau khi bà Dương Thu N bị bắt, ngày 01/12/2011 bà Dương Thị P và ông Bùi Văn L đến nhà gặp và trao đổi với ông An Thành Đ về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, ông Đ đã ký xác nhận nội dung sự việc chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất vào giấy bán nhà lập ngày 04/01/2011 và cam kết sẽ phối hợp sang tên quyền sử dụng nhà đất cho bà Dương Thị P và ông Bùi Văn L. Khi bà Dương Thu N bị Toà án xét xử 12 năm tù về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản và phải đi chấp hành án, ông An Thành Đ đã lấy lý do phải đến trại giam

gặp bà Dương Thu N để làm thủ tục ủy quyền mới có thể sang tên quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị P và ông Bùi Văn L được. Sau đó ông An Thành Đ lại lấy lý do chờ bà Dương Thu N chấp hành xong án phạt tù thì họ sẽ cùng nhau làm thủ tục chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng nhà đất cho bà Dương Thị P và ông Bùi Văn L. Đến nay bà Dương Thu N đã chấp hành xong án phạt tù, ông An Thành Đ và bà Dương Thu N vẫn không thực hiện các thủ tục sang tên quyền sở hữu căn nhà và quyền sử dụng đất tại số nhà 592, đường Điện Biên, tổ 10, phường LC, tỉnh Lào Cai cho bà Dương Thị P và ông Bùi Văn L. Bà Dương Thu N đã cố tình lẩn tránh không gặp bà Dương Thị P và ông Bùi Văn L. Tháng 10/2024 bà Dương Thu N đã lập văn bản thoả thuận phân chia tài sản giao cho ông An Thành Đ được quyền sở hữu căn nhà và quyền sử dụng đất tại số nhà 592, đường Điện Biên, tổ 10, phường LC, tỉnh Lào Cai để ông An Thành Đ tự lập thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của căn nhà số 592, đường Điện Biên, tổ 10, phường LC, tỉnh Lào Cai mang tên người sử dụng đất là cá nhân ông An Thành Đ. Việc ông An Thành Đ và bà Dương Thu N cố tình không thực hiện các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và bàn giao tài sản đã chuyển nhượng cho bà Dương Thị P và ông Bùi Văn L gây thiệt hại cho bà Dương Thị P và ông Bùi Văn L. Do đó, bà Dương Thị P và ông Bùi Văn L khởi kiện để yêu cầu Toà án nhân dân thành phố Lào Cai (Nay là Toà án nhân dân khu vực 6 - Lào Cai), tỉnh Lào Cai giải quyết. Buộc ông An Thành Đ và bà Dương Thu N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất để sang tên cho bà Dương Thị P và ông Bùi Văn L căn nhà cấp 4, có quyền sử dụng diện tích 76,5m^2 đất ở, thửa đất số 187, tờ bản đồ số 19 đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DP 763938, ngày 01/11/2024 mang tên ông An Thành Đ.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Dương Thị P và ông Bùi Văn L đã được Toà án giải thích pháp luật liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu do vi phạm quy định của pháp luật về hình thức và nội dung, nên đã thay đổi nội dung khởi kiện, yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là (Giấy bán nhà) xác lập ngày 04/01/2011 giữa bên chuyển nhượng là ông An Thành Đ (An Thành Đ), bà Dương Thu N và bên nhận chuyển nhượng là bà Dương Thị P, ông Bùi Văn L là vô hiệu. Buộc ông An Thành Đ và bà Dương Thu N phải liên đới hoàn trả lại cho bà Dương Thị P và ông Bùi Văn L số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 620.000.000 đồng và phải bồi thường thiệt hại cho bà P và ông L số tiền chênh lệch giá trị nhà đất theo kết quả định giá tại thời điểm giải quyết vụ án là 1.417.821.600 đồng, sau khi trừ đi số tiền đã nhận 620.000.000 đồng còn lại là 797.821.600 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ông An Thành Đ và bà Dương Thu N trước đây có quan hệ là vợ chồng. Do bà Dương Thu N bị bạn bè lừa dẫn đến việc vay nợ tiền của nhiều người, đến ngày 26/11/2011 bị cơ quan công an bắt về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản và bị xét xử 12 năm tù. Quyền sử dụng đất của căn nhà tại số 592, đường Điện Biên, tổ 10, phường LC, tỉnh Lào Cai đã được Uỷ ban nhân dân (viết tắt UBND) thành phố Lào Cai (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 068439 ngày 06/02/2007 cho hộ bà Dương Thu N, diện tích 51m^2. Việc chuyển nhượng nhà đất và viết giấy bán nhà ngày 04/01/2011 giữa bà Dương Thu N và bà Dương Thị P là việc bà N có

vay của bà Dương Thị P và ông Bùi Văn L số tiền 620.000.000 đồng, vì không có tài sản đảm bảo nên bà N đã viết giấy bán căn nhà số 592, đường Điện Biên, tổ 10, phường LC, tỉnh Lào Cai cho vợ chồng bà P, ông L. Bà Dương Thu N là người thoả thuận chuyển nhượng nhà đất, ông An Thành Đ và các con là chị An Dương Lan H và anh An Dương Mạnh C đều đã trên 18 tuổi là thành viên trong hộ gia đình không được biết, không có thể hiện ý chí của đầy đủ các thành viên trong hộ gia đình. Bà Dương Thu N viết giấy bán nhà trước thời điểm bà N bị bắt do phạm tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất căn nhà số 592, đường Điện Biên, tổ 10, phường LC, tỉnh Lào Cai đang thế chấp vay tiền tại ngân hàng. Khi xác lập giấy bán nhà ông An Thành Đ không có mặt, không được chứng kiến việc giao nhận số tiền 620.000.000 đồng. Đến ngày 01/12/2011, ông An Thành Đ bị vợ chồng bà Dương Thị P, ông Bùi Văn L cùng một số người khác đến nhà gây áp lực, ép buộc ông Đ phải ký vào "Giấy bán nhà" mà bà N đã viết. Ông An Thành Đ ký vào giấy bán nhà với tư cách là người cùng có quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất của căn nhà số 592, đường Điện Biên, tổ 10, phường LC, tỉnh Lào Cai, chứ ông Đ không đồng thuận trong việc bán nhà đất, nên ông Đ đã ghi ngày tháng năm và ký ghi họ tên của ông An Thành Đ vào giấy bán nhà. Bà Dương Thu N viết giấy bán căn nhà số 592, đường Điện Biên, tổ 10, phường LC, tỉnh Lào Cai, hai bên không có văn bản giao nhận nhà đất, gia đình bà Dương Thị P và ông Bùi Văn L không quản lý sử dụng nhà đất, thực tế ông An Thành Đ vẫn đang quản lý sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất từ năm 2007 đến nay. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 068439 ngày 06/02/2007 do UBND thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai cấp cho hộ bà Dương Thu N, diện tích sử dụng ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có 51m^2 đất ở. Hiện nay căn nhà số 592, đường Điện Biên, tổ 10, phường LC, tỉnh Lào Cai có quyền sử dụng đất tổng thể là 76,5m^2 đất ở đô thị, tại thửa đất số 187, tờ bản đồ số 19, có nguồn gốc do sự thoả thuận phân chia tài sản của ông An Thành Đ và bà Dương Thu N ngày 03/10/2024 đã hợp thửa diện tích 51m^2 đất ở với diện tích 25,5m^2 đất ở đất liền kề, ông An Thành Đ nhận chuyển nhượng của ông Trần Kim L. Ngày 01/11/2024 ông An Thành Đ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DP 763938 mang tên người sử dụng đất là cá nhân ông An Thành Đ, nên bà Dương Thị P và ông Bùi Văn L không có quyền sử dụng đối với thửa đất số 187, tờ bản đồ số 19, diện tích sử dụng là 76,5m^2 đất ở đô thị, tại số nhà 592, đường Điện Biên, tổ 10, phường LC, tỉnh Lào Cai.

Ông An Thành Đ và bà Dương Thu N đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số: 64/2010/QĐST-HNGĐ ngày 11/6/2010 của Toà án nhân dân thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai, nên giao dịch giữa bà Dương Thu N với bà Dương Thị P sau thời điểm ông Đ và bà N ly hôn nên bà N phải tự chịu trách nhiệm. Ông An Thành Đ không được nhận tiền và không được sử dụng số tiền 620.000.000 đồng. Ông An Thành Đ và bà Dương Thu N đề nghị Toà án nhân dân khu vực 6 - Lào Cai, tỉnh Lào Cai tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất viết tay là "Giấy bán nhà" xác lập ngày 04/01/2011 giữa bà Dương Thu N và bà Dương Thị P và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Bà Dương Thu N đồng ý hoàn trả lại cho bà Dương Thị P và ông Bùi Văn L số tiền 620.000.000 đồng đã nhận và có trách nhiệm bồi thường

thiệt hại theo quy định của pháp luật. Ông An Thành Đ không phải chịu trách nhiệm liên đới hoàn trả các khoản tiền theo yêu cầu của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị An Dương Lan H và anh An Dương Mạnh C đều trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là "Giấy bán nhà" do bà Dương Thu N viết tay được xác lập vào ngày 04/01/2011 giữa bà Dương Thu N và bà Dương Thị P là giao dịch dân sự, có nội dung bà N chuyển nhượng cho vợ chồng bà Dương Thị P và ông Bùi Văn L quyền sử dụng 51m^2 đất ở tại số 592, đường Điện Biên, tổ 10, phường LC, tỉnh Lào Cai, đã được UBND thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số AG 068439 ngày 06/02/2007 cho hộ bà Dương Thu N. Tại thời điểm bà Dương Thu N chuyển nhượng nhà đất, chị An Dương Lan H và anh An Dương Mạnh C là thành viên trong hộ gia đình đều đã trên 18 tuổi, đang sinh sống, làm việc tại Hà Nội, không biết việc bà N chuyển nhượng nhà đất cho bà Dương Thị P và ông Bùi Văn L và không được ký vào "Giấy bán nhà". Chị An Dương Lan H và anh An Dương Mạnh C không đồng ý với việc bà Dương Thu N chuyển nhượng nhà đất, nên số tiền bà N đã nhận từ bà P và ông L do bà N tự chịu trách nhiệm hoàn trả. Chị An Dương Lan H và anh An Dương Mạnh C không có trách nhiệm với số tiền bà N đã nhận. Đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 6 - Lào Cai, tỉnh Lào Cai xem xét, giải quyết vụ án theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 29/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Lào Cai đã quyết định:

- Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 121, Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 134, Điều 137, Điều 298, Điều 689, Điều 697, 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003; 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị P và ông Bùi Văn L.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (Giấy bán nhà) xác lập ngày 04/01/2011 giữa bà Dương Thị P, ông Bùi Văn L và bà Dương Thu N, ông An Thành Đ về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại số nhà 592, đường Điện Biên, tổ 22, phường DH (nay là tổ 10, phường LC), tỉnh Lào Cai là vô hiệu.

Buộc bà Dương Thu N, ông An Thành Đ phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Dương Thị P, ông Bùi Văn L số tiền đã nhận để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 620.000.000 đồng và phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại cho bà Dương Thị P, ông Bùi Văn L số tiền là 558.475.120 đồng. Tổng cộng là 1.178.475.120 đồng.

Nghĩa vụ theo phần được xác định như sau:

Bà Dương Thu N có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Dương Thị P, ông Bùi Văn L tổng số tiền là 589.237.560 đồng.

Ông An Thành Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Dương Thị P, ông Bùi Văn L tổng số tiền là 589.237.560 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án cho các đương sự.

Ngày 11/8/2025 và ngày 13/8/2025, ông An Thành Đ và bà Dương Thu N cùng kháng cáo một phần nội dung bản án sơ thẩm. Đề nghị sửa Bản án số 02/2025/DS-ST ngày 29/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Lào Cai, theo hướng tuyên bố "Giấy bán nhà" ngày 04/01/2011 giữa bà Dương Thu N và bà Dương Thị P là vô hiệu, buộc bà N phải trả cho bà P số tiền đã nhận và bà N phải chịu 50% hậu quả pháp lý theo tỷ lệ lỗi của bà N, ông An Thành Đ không phải liên đới chịu trách nhiệm thanh toán bất kỳ khoản tiền nào liên quan đến giao dịch giữa bà Dương Thu N và Dương Thị P.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không nhất trí với nội dung kháng cáo của bị đơn và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông An Thành Đ và người đại diện theo ủy quyền của bà Dương Thu N giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo.

Các đương sự không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và của các đương sự từ khi thụ lý vụ án phúc thẩm đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về thủ tục: Kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định nên cần được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Toà án: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 29/7/2025 của Toà án nhân dân khu vực 6 - Lào Cai. Bị đơn phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn đúng hình thức, trong hạn luật định, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn bà Dương Thị P và ông Bùi Văn L khởi kiện, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là (Giấy bán nhà) xác lập ngày 04/01/2011 giữa bà Dương Thị P, ông Bùi Văn L và bà Dương Thu N, ông An Thành Đ là vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại, vì vậy xác định đây là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Tòa án nhân dân thành phố LC, tỉnh Lào Cai sau sáp nhập là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Lào Cai thụ lý, giải quyết sơ thẩm là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 6 của Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; đồng thời áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật Đất đai năm 2003 để giải quyết vụ án là đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Về tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất:

Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất: Khi thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất các bên đã lập thành văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực theo quy định, không đăng ký biến động về quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đã vi phạm điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003 và khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

Về nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất: Khi bà Dương Thu N, ông An Thành Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất căn nhà cấp 4, số nhà 592, đường Điện Biên, tổ 10, phường LC, tỉnh Lào Cai cho bà Dương Thị P, ông Bùi Văn L vào ngày 04/01/2011 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 068439 ngày 06/02/2007 UBND thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai cấp cho hộ bà Dương Thu N, thì diện tích sử dụng ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có 51m^2 đất ở. Diện tích đất này đã được ông An Thành Đ thực hiện hợp thửa với diện tích 25,5m^2 đất ở đất liền kề, ông Đ nhận chuyển nhượng của ông Trần Kim L, thành thửa đất số 187, tờ Bản đồ số 19, diện tích sử dụng là 76,5m^2 đất ở đô thị tại số nhà 592, đường Điện Biên, tổ 10, phường LC, tỉnh Lào Cai. Diện tích có 51m^2 đất ở mà bà Dương Thu N, ông An Thành Đ chuyển nhượng cho bà Dương Thị P, ông Bùi Văn L theo "Giấy bán nhà" xác lập ngày 04/01/2011, có chiều dài theo mặt đường Điện Biên là 03m, chiều sâu là 17m, không đủ diện tích tối thiểu được phép tách thành một thửa đất ở mới từ các thửa đất đang sử dụng theo quy định của UBND tỉnh Lào Cai, diện tích tối thiểu là 60m^2 và phải có chiều dài theo mặt đường từ 3,5m trở lên. Nên không thể thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng 51m^2 đất ở của căn nhà số nhà 592, đường Điện Biên, tổ 10, phường LC, tỉnh Lào Cai theo thoả thuận "Giấy bán nhà" được xác lập vào ngày 04/01/2011 giữa bà Dương Thu N, ông An Thành Đ và bà Dương Thị P, ông Bùi Văn L.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa bà Dương Thu N, ông An Thành Đ và bà Dương Thị P, ông Bùi Văn L được xác lập vào ngày 04/01/2011, đã vi phạm về hình thức và nội dung thoả thuận

trong hợp đồng. Do đó, hợp đồng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 128 và Điều 134 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Giao dịch dân sự bị vô hiệu, không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường (Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005).

[2.2] Về hậu quả của Hợp đồng vô hiệu:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa bà Dương Thu N, ông An Thành Đ và bà Dương Thị P, ông Bùi Văn L xác lập vào ngày 04/01/2011 bị vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Về hoàn trả số tiền đã nhận:

Hội đồng xét xử thấy: Tại thời điểm ký vào giấy bán nhà ông An Thành Đ là giáo viên, có đầy đủ năng lực pháp luật để nhận biết nội dung ký xác nhận. Ông An Thành Đ cho rằng bị ép buộc nhưng trong thời gian dài ông Đ không trình báo với các Cơ quan pháp luật về việc bị ép buộc, không đưa ra được các căn cứ chứng minh bị ép buộc. Lời khai của những người làm chứng bà Tạ Thị A và bà Nguyễn Thị Hoài S là những người cùng cư trú hàng xóm liền kề với gia đình bà Dương Thu N, ông An Thành Đ xác định có nội dung bà N, ông Đ chuyển nhượng nhà và đất cho bà P, ông L với giá 620.000.000 đồng. Như vậy, có đủ căn cứ xác định về ý chí của bà Dương Thu N và ông An Thành Đ đã xác nhận nội dung chuyển nhượng cho bà Dương Thị P, ông Bùi Văn L quyền sử dụng căn nhà xây cấp 4, trên diện tích 51m^2 đất ở đô thị tại số nhà 592, đường Điện Biên, tổ 10, phường LC, tỉnh Lào Cai và đã nhận đủ số tiền 620.000.000 đồng. Bà Dương Thu N, ông An Thành Đ chưa giao đất, tài sản trên đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị P, ông Bùi Văn L là đúng sự thật. Do đó, khi hợp đồng bị vô hiệu bà Dương Thu N, ông An Thành Đ phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại số tiền 620.000.000 đồng cho bà Dương Thị P, ông Bùi Văn L là đúng quy định của pháp luật.

Về yêu cầu bồi thường thiệt hại: Quá trình xảy ra tranh chấp nguyên đơn bà Dương Thị P, ông Bùi Văn L có mong muốn được tiếp tục thực hiện hợp đồng, tuy nhiên bà Dương Thu N, ông An Thành Đ đã cố tình không thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong quá trình giao dịch bà N và ông Đ là những người chủ động viết và ký vào giấy bán nhà, đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng nhà đất là 620.000.000 đồng, nhưng không bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hẹn hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chậm nhất trong vòng từ 3 - 4 tháng, nhưng không thực hiện. Bà Dương Thu N, ông An Thành Đ đã che dấu thông tin về tình trạng tài sản đang thế chấp vay tiền tại ngân hàng. Ngày 26/11/2011, bà Dương Thu N bị bắt và bị xét xử với mức án 12 năm tù về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Đến tháng 02/2020, bà N chấp hành xong hình phạt tù, nhưng không chủ động thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng tài sản đã cam kết mà có hành vi lẩn trốn không về nơi cư trú. Ngày 03/10/2024, bà Dương Thu N cùng ông An Thành Đ hợp thức hoá các thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất để hợp thửa sang tên quyền sử dụng đối với quyền sử dụng đất và tài sản trên đất căn nhà số 592, đường Điện Biên, tổ 10, phường LC cho ông An Thành Đ. Xác nhận của tổ trưởng tổ dân phố số 10, phường LC, tỉnh Lào Cai xác định: "*Bà Dương Thu N*,

ông An Thành Đ có đăng ký thường trú tại tổ dân phố số 10, phường LC, tỉnh Lào Cai, thường xuyên vắng mặt tại địa phương, thời gian gần đây ông An Thành Đ mới trở về nhà". Như vậy, mức độ lỗi của bên chuyển nhượng bà Dương Thu N, ông An Thành Đ để hợp đồng bị vô hiệu được xác định chiếm phần lớn tương ứng với mức độ lỗi để hợp đồng bị vô hiệu là 70%. Đối với bên nhận chuyển nhượng là bà Dương Thị P, ông Bùi Văn L khi nhận chuyển nhượng đã không thực hiện ngay thủ tục công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, không thực hiện việc khởi kiện khi bên chuyển nhượng vi phạm cam kết chuyển nhượng tài sản theo thoả thuận, nên cũng có một phần lỗi để hợp đồng bị vô hiệu, được xác định tương ứng với mức độ lỗi để hợp đồng bị vô hiệu là 30%.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 04/6/2025 của Hội đồng định giá tài sản xác định: Tổng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 1.417.821.600 đồng. Giá trị nhà và đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử chênh lệch so với giá trị tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 1.417.821.600 đồng - 620.000.000 đồng = 797.821.600 đồng. Số tiền chênh lệch này cần buộc bà Dương Thu N, ông An Thành Đ phải bồi thường thiệt hại tương ứng với tỉ lệ 70% của phần giá trị tài sản chênh lệnh là 797.821.600 x 70% = 558.475.120 đồng. Do bà Dương Thu N, ông An Thành Đ đã ly hôn nên nghĩa vụ hoàn trả và trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn của từng người cần phải xác định nghĩa vụ theo phần.

[3] Từ những nhận định trên thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (Giấy bán nhà) xác lập ngày 04/01/2011 giữa bà Dương Thị P, ông Bùi Văn L và bà Dương Thu N, ông An Thành Đ vô hiệu. Buộc bà Dương Thu N, ông An Thành Đ mỗi người có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Dương Thị P, ông Bùi Văn L số tiền là 589.237.560 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông An Thành Đ và bà Dương Thu N, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 29/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Lào Cai.

[4] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông An Thành Đ và bà Dương Thu N phải chịu tiền án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án,

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông An Thành Đ (An Thành Đ) và bà Dương Thu N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 29/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Lào Cai, như sau:

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 121, 122, 127, 128, 134, 137, 298, 689, 697, 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Dương Thị P và ông Bùi Văn L.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (Giấy bán nhà) xác lập ngày 04/01/2011 giữa bà Dương Thị P, ông Bùi Văn L và bà Dương Thu N, ông An Thành Đ về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại số nhà 592, đường Điện Biên, tổ 22, phường DH, (nay là tổ 10, phường LC), tỉnh Lào Cai là vô hiệu.

Buộc bà Dương Thu N, ông An Thành Đ phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Dương Thị P, ông Bùi Văn L số tiền đã nhận để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 620.000.000 đồng (*sáu trăm hai mươi triệu đồng*) và phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại cho bà Dương Thị P, ông Bùi Văn L số tiền là 558.475.120 đồng (*năm trăm năm mươi tám triệu bốn trăm bảy mươi lăm nghìn một trăm hai mươi đồng*). Tổng cộng là 1.178.475.120 đồng (*một tỷ một trăm bảy mươi tám triệu bốn trăm bẩy mươi lăm nghìn một trăm hai mươi đồng*).

Nghĩa vụ theo phần được xác định như sau:

Bà Dương Thu N có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Dương Thị P, ông Bùi Văn L tổng số tiền là 589.237.560 đồng (*năm trăm tám mươi chín triệu hai trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm sáu mươi đồng*).

Ông An Thành Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Dương Thị P, ông Bùi Văn L tổng số tiền là 589.237.560 đồng (*năm trăm tám mươi chín triệu hai trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm sáu mươi đồng*).

Kể từ ngày nguyên đơn bà Dương Thị P, ông Bùi Văn L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn bà Dương Thu N, ông An Thành Đ không thi hành xong khoản tiền phải hoàn trả và khoản tiền phải bồi thường thiệt hại, thì hàng tháng bà Dương Thu N, ông An Thành Đ còn phải chịu thêm khoản tiền lãi suất tương ứng với thời gian chưa thi hành án, theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Dương Thị P và ông Bùi Văn L không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001098 ngày 07/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 - Lào Cai).

- Bị đơn, bà Dương Thu N và ông An Thành Đ mỗi người phải chịu 23.677.127 đồng (*hai mươi ba triệu sáu trăm bẩy mươi bẩy nghìn một trăm hai mươi bẩy đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

1.3. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn, bà Dương Thu N, ông An Thành Đ phải hoàn trả lại cho bà Dương Thị P và ông Bùi Văn L số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 8.000.000 đồng (*tám triệu đồng*).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông An Thành Đ (An Thành Đ) phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)*, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)* theo Biên lai số 0000674 ngày 19/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lào Cai.

- Bà Dương Thu N phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)*, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)* theo Biên lai số 0000673 ngày 19/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lào Cai.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yên cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7a, 7b 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.

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

***Nơi nhận**:*
- Tòa PT- TANDTC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lào Cai;
- THADS tỉnh Lào Cai;
- TAND khu vực 6 - Lào Cai;
- Các đương sự (đại diện);
- Lưu: HS, HCTP.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Nguyễn Thị Vân