

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 367/2026/DS-PT

Ngày: 23/4/2026

V/v tranh chấp: “Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất; Hợp đồng thuê nhà
ở”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Vĩnh Hữu.

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Đạt.

Bà Nguyễn Ái Doan.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Hương – Thẩm tra viên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Hà Ngọc Thư Trúc -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 16 và 23 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 50/2026/TLPT-
DS ngày 23 tháng 01 năm 2026 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, Hợp đồng thuê nhà ở”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 243/2025/DS-ST, ngày 26/9/2025 của Tòa án
nhân dân Khu vực 1 - tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 766/2026/QĐ-PT ngày
23/02/2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Trịnh Ngọc H, sinh năm 2000;

Căn cước công dân số: 082300015013;

Địa chỉ: ấp Phước Hòa, xã Phước Thạnh, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền
Giang;

Nay là: ấp Phước Hòa, phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Ngọc H:

Cao Hoàng O, sinh năm 1960; (có mặt)

Địa chỉ: số 801, đường Nguyễn Minh Đường, Ấp 1, xã Đạo Thạnh, thành
phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang;

Nay là: số 801, đường Nguyễn Minh Đường, khu phố 22, phường Đạo
Thạnh, tỉnh Đồng Tháp.

2. *Bị đơn:* Lương Văn H1, sinh năm 1970; (có mặt)

Căn cước công dân số: 082070015603;

Địa chỉ: ấp Phước Hòa, xã Phước Thạnh, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang;

Nay là: khu phố Phước Hòa, phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Lương Văn H1:

Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1974; (có mặt)

Căn cước công dân số: 082074006057;

Địa chỉ: ấp Long Thạnh, xã Long An, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang;

Nay là: ấp Long Thạnh, xã Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

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

Võ Thị H2, sinh năm 1980;

Căn cước công dân số: 082180012553;

Địa chỉ: ấp Phước Hòa, xã Phước Thạnh, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang;

Nay là: khu phố Phước Hòa, phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của Võ Thị H2:

Cao Hoàng O, sinh năm 1960; (có mặt)

Căn cước công dân số: 082060000550;

Địa chỉ: Số 801 - Nguyễn Minh Đường, Ấp 1, xã Đạo Thạnh, Tp.Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang;

Nay là: Số 801 - Nguyễn Minh Đường, Khu phố 22, phường Đạo Thạnh, tỉnh Đồng Tháp.

Trịnh Hoàng T, sinh năm 1977; (vắng mặt)

Căn cước công dân số: 082770017790;

Trịnh Ngọc N, sinh năm 2002;(vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Phước Hòa, xã Phước Thạnh, Tp.Mỹ Tho, Tiền Giang;

Nay là: khu phố Phước Hòa, phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp.

Văn phòng C;(có văn bản xin vắng mặt)

Địa chỉ: số 71 - đường 30/4, Phường 1, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang;

Nay là: số 71 - đường 30/4, phường phố Mỹ Tho, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng C:

Nguyễn Thanh L, sinh năm 1975; (có văn bản xin vắng mặt)

Căn cước công dân số: 083075009294;

Địa chỉ: số 79/4A - Trần Hưng Đạo, Phường 6, Tp.Mỹ Tho, Tiền Giang;

Nay là: số 79/4A - Trần Hưng Đạo, phường Thới Sơn, tỉnh Đồng Tháp.

**. Người kháng cáo:* Do có kháng cáo của ông Cao Hoàng O – đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**. Theo án sơ thẩm, nguyên đơn bà Trịnh Ngọc H là ông Cao Hoàng O*

trình bày: Thửa đất số 239, tờ bản đồ số 19, diện tích 258,3m², tại ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang và căn nhà trên đất chưa có cơ sở xác định là tài sản của cá nhân ông H1;

Đối với Hợp đồng thuê nhà ngày 01/01/2023 giữa ông H1 lập với bà Võ Thị H2 không xác nhận căn nhà cho thuê là nhà nào, cụ thể vị trí tại đâu. Hợp đồng thuê nhà (viết tay) ngày 01/01/2023 không thỏa mãn Điều 472 Bộ luật Dân sự 2015, Điều 121 Luật Nhà ở 2014, áp dụng tương tự pháp luật cho thấy không thỏa mãn quy định tại khoản 8 Điều 40 và khoản 3 Điều 41 Luật Công chứng năm 2014. Bà H2 không nợ 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng) tiền thuê nhà của ông H1;

Bà H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị H2 với ông Lương Văn H1 lập ngày 27/5/2021 tại Văn phòng C, số công chứng 001437 quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thuê nhà ngày 01/01/2023 được lập giữa ông Lương Văn H1 và bà Võ Thị H2.

** Theo Đơn khởi kiện ngày 11/3/2024, Đơn rút đơn khởi kiện ngày 25/4/2025, Đơn yêu cầu phản tố ngày 25/4/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lương Văn H1 là ông Nguyễn Hoàng A trình bày:* Ông Lương Văn H1 có nhận chuyển nhượng của chị Võ Thị H2 thửa đất số 239; Tờ bản đồ số 19; Diện tích: 258,3m² (Trong đó gồm: 60m² đất ở tại nông thôn và 198,3m² đất trồng cây hàng năm khác), tại ấp P, xã P, Tp ., tỉnh Tiền Giang, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CS10873 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 01/4/2020 cho bà Võ Thị H2. Giá chuyển nhượng: 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp IV chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001437, ngày 27/5/2021 tại Văn phòng C, tỉnh Tiền Giang. Cùng ngày 27/5/2021 ông H1 cùng bà H2 lập Văn bản thỏa thuận, với nội dung:

Bà Võ Thị H2 đã đồng ý chuyển nhượng cho ông H1 thửa đất số 239 nói trên cùng căn nhà cấp IV là tài sản gắn liền với thửa đất;

Bà H2 đã nhận đủ số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng);

Ông H1 đồng ý cho bà H2 chuộc lại tài sản trên trong thời hạn sáu tháng, tức đến ngày 27/11/2021.

Đến hạn, bà H2 vẫn không chuộc đất, nhà. Thời gian từ ngày 27/5/2021 đến ngày 01/01/2023 bà H2 đã nhiều lần trì hoãn, hẹn dần những vẫn không chuộc lại tài sản, cũng không giao tài sản cho ông H1. Do là tình láng giềng và cũng có chút niềm tin hứa hẹn của bà H2, nên chúng hai bên lập Hợp đồng thuê nhà trong thời hạn sáu tháng: Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 01/6/2023, giá thuê: 1.000.000 đồng/tháng. Đến hạn sẽ trả đủ tiền thuê nhà và chuộc lại nhà, đất.

Qua 06 tháng, bà H2 cũng không đóng tiền thuê nhà, lại năn nỉ ông H1 tiếp tục cho bà ấy thuê thêm 06 tháng nữa, tức đến ngày 01/12/2023 sẽ trả đủ tiền thuê nhà, đồng thời chạy tiền chuộc lại toàn bộ nhà, đất nhưng cũng không thực hiện. Bà H2 không đóng tiền thuê nhà, không chuộc đất, nhà, cứ hẹn dần, cù nhây, nhiều lần bội tín, cuối cùng là bỏ mặc, không có chút trách nhiệm với nghĩa vụ của mình.

Theo Đơn khởi kiện ngày 11/3/2024 ông Lương Văn H1 yêu cầu bà Võ Thị H2 trả cho ông tiền thuê nhà tạm tính 15 tháng với số tiền là 15.000.000 đồng. Yêu cầu bà H2 di dời tài sản cá nhân, giao trả cho ông toàn bộ căn nhà IV là tài sản gắn liền với thửa đất số 239, tờ bản đồ số 19, diện tích 258,3m², tại ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS10837, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M, tỉnh Tiền Giang điều chỉnh, xác nhận chuyển nhượng tại trang III vào ngày 22/02/2022 cho ông Lương Văn H1 theo hồ sơ số 005816.CN.001.

Ngày 25/4/2025, ông H1 có đơn đề nghị rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện nêu trên. Đồng thời, ông H1 có yêu cầu phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của H, ông H1 yêu cầu các nội dung:

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 001437, ngày 27/5/2021 tại Văn phòng C, tỉnh Tiền Giang.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số: CS10837, được Chi nhánh Văn phòng Đ, tỉnh Tiền Giang điều chỉnh, xác nhận tại trang III của Giấy chứng nhận vào ngày 22/02/2022 cho ông Lương Văn Q.

Buộc bà Võ Thị H2 trả cho ông số tiền nhận chuyển nhượng đất, nhà là 500.000.000 đồng.

Buộc bà Võ Thị H2 bồi thường thiệt hại cho ông tổng số tiền tạm tính đến thời điểm yêu cầu phản tố (tháng 4 năm 2025) là 195.050.000 đồng.

Số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại này tương đương với tiền lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015: 0,83%/tháng x 500.000.000 đồng x 47 tháng (Từ tháng 5 năm 2021 đến tháng 4 năm 2025).

Tổng cộng: 695.050.000 đồng. Yêu cầu thực hiện một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Võ Thị H2 trình bày:* Bà và ông Lương Văn H1 có quen biết với nhau. Khoảng năm 2021, bà có vay của ông H1 số tiền 360.000.000 đồng. Hai bên có lập giấy vay tiền nhưng toàn bộ do ông H1 giữ hết. Ông H1 đã giao đủ cho bà 360.000.000 đồng tiền mặt. Từ khi vay tiền đến nay bà không có đóng tiền lãi cho ông H1 nên ông H1 có yêu cầu bà ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông H1 và ông H1 tự ý sang tên nhà đất của bà. Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng nhưng bà không nhớ thực hiện công chứng tại đâu.

Ngày 01/01/2023 ông H1 tự làm hợp đồng thuê nhà đưa bà ký tên. Bà không biết chữ nên không có đọc lại nội dung hợp đồng mà chỉ ký tên, ghi họ tên và lặn tay vào hợp đồng thuê nhà.

Nhà, đất tại thửa số 239, tờ bản đồ số 19, tại ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang do gia đình bà quản lý, sử dụng từ trước đến nay. Các thành viên đang sinh sống tại đây gồm bà, chồng bà là Trịnh Hoàng T, sinh năm 1977, con gái bà là Trịnh Ngọc H, sinh năm 2000;

Căn nhà xây dựng trên thửa số 239 là nhà Đ đã lâu. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H1 về việc đòi tiền thuê nhà và nhà cho thuê thì bà không đồng ý.

** Theo Bản ý kiến ngày 15/7/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Hoàng T trình bày:* Căn nhà tranh chấp là tài sản chung của gia đình 04 người theo xác nhận ngày 04/6/2024 của Trưởng Công an thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Căn nhà là tài sản chung gia đình ông tạo lập cùng với sự hỗ trợ của chính quyền và xã hội theo Quyết định về việc cấp nhà Đại đoàn kết số 23/QĐ.BVĐ ngày 13/8/2015 của Ban vận động “Ngày vì người nghèo” thành phố M. Căn nhà được xây dựng năm 2015, xuyên suốt gần 10 năm mới hoàn thiện như hiện nay.

** Theo Văn bản trình bày ý kiến ngày 16/9/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:* Ngày 27/5/2021 Văn phòng C, tỉnh Tiền Giang có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Vũ Thị H3 sinh năm 1980, địa chỉ: ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, bên nhận chuyển nhượng là ông Lương Văn H1 sinh năm 1970, địa chỉ ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CV 068008, số vào sổ cấp GCN: CS10837 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 01/04/2020, thửa đất số 239, tờ bản đồ số 19, diện tích 258,3 m², tại ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Sau khi kiểm tra, đối chiếu Văn phòng Công chứng Nguyễn Anh Tuấn tỉnh C thấy có đầy đủ giấy tờ cần thiết, đảm bảo trình tự thủ tục theo quy định. Đồng thời, Văn phòng C đã giải thích rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đối với Hợp đồng. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đã nghe, hiểu rõ và đồng ý với nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tự nguyện ký tên, điểm chỉ vào Hợp đồng.

Căn cứ theo quy định của Luật công chứng năm 2014, Văn phòng Công chứng Nguyễn Anh Tuấn tỉnh C đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001437 ngày 27/5/2021 quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD theo yêu cầu của các bên giao kết hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001437 ngày 27/5/2021 quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng Công chứng Nguyễn Anh Tuấn tỉnh C chứng nhận là do ý nguyện của bà Võ Thị H2 và ông Lương Văn H1.

Văn phòng Công chứng Nguyễn Anh Tuấn tỉnh C gửi Văn bản trình bày ý kiến của mình và đồng thời gửi kèm bản phô tô toàn bộ các giấy tờ liên quan đến việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đề Tòa án Nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang xem xét giải quyết theo thẩm quyền.

Bản án dân sự sơ thẩm số 243/2025/DS-ST, ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - tỉnh Đồng Tháp đã Quyết định: Căn cứ Điều 1 Luật số 85/2025/QH15; Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 92; Điều 147; Điều 271; Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 123, Điều 408, Điều 357 và Điều 500 Bộ luật Dân sự 2015; Căn cứ Điều 12, Điều 119 Luật Nhà ở năm 2014; Căn cứ Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Ngọc H.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/5/2021 giữa bà Võ Thị H2 với ông Lương Văn H1.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Ngọc H về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thuê nhà ngày 01/01/2023 giữa bà Võ Thị H2 với ông Lương Văn H1.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lương Văn H1.

Buộc bà Võ Thị H2 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lương Văn H1 số tiền 711.650.000 đồng, gồm 500.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 211.650.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/5/2021 vô hiệu.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thực hiện hoặc thực hiện chưa đầy đủ nghĩa vụ thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Bà Võ Thị H2 và ông Lương Văn H1 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện hủy nội dung chỉnh lý biến động tại phần IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS10837 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 01/4/2020.

Về chi phí tố tụng: Bà Võ Thị H2 có nghĩa vụ trả lại ông Lương Văn H1 chi phí đo đạc, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá là 20.595.000 đồng (*Hai mươi triệu năm trăm chín mươi lăm nghìn đồng*).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Võ Thị H2 phải chịu 32.466.000 đồng (*Ba mươi hai triệu bốn trăm sáu mươi sáu nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lương Văn H1 phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Ông H1 đã nộp 15.901.000 đồng (*Mười lăm triệu chín trăm lẻ một nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0005867 ngày 13 tháng 5 năm 2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang nên được hoàn lại 15.601.000 đồng (*Mười lăm triệu sáu trăm lẻ một nghìn đồng*).

H4 lại bà Trịnh Ngọc H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu số 0006601 ngày 09 tháng 9 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Ngoài ra bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự;

Ngày 27/9/2025, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thị H2 là ông Cao Hoàng O kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm với nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thị H2 là ông Cao Hoàng O vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo với nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị hủy án sơ thẩm;

Nguyên đơn bà Trịnh Ngọc H rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Lương Văn H1 là ông Nguyễn Hoàng A đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị H2, không đồng ý việc rút yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Ngọc H, đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án đại diện Viện kiểm sát đưa ra nhiều luận cứ để xác định Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án là đúng quy định, không có việc vi phạm thủ tục tố tụng nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị H2, không chấp nhận việc rút yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Ngọc H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Tòa án nhận định:

[1]. Xét quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thời hạn kháng cáo, sự có mặt, vắng mặt của đương sự, người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì vụ án thuộc quan hệ pháp luật tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng thuê nhà ở” được quy định tại Điều 500 và Điều 472 Bộ luật Dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào đơn kháng cáo của bà Võ Thị H2 và biên lai nộp tạm ứng án phí phúc thẩm thì bà H2 kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Xét trong quá trình thụ lý vụ án và chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho đương sự theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân Sự, có mặt các đương sự, các đương sự khác có văn bản xin vắng mặt, Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Tại giai đoạn sơ thẩm, người khởi kiện ban đầu là ông Lương Văn H1, ông H1 rút yêu cầu khởi kiện ngày 25/4/2025 về việc ông Lương Văn H1 yêu cầu bà Võ Thị H2 trả cho ông tiền thuê nhà tạm tính 15 tháng với số tiền là 15.000.000 đồng. Yêu cầu bà H2 di dời tài sản cá nhân, giao trả cho ông toàn bộ căn nhà cấp 4 là tài sản gắn liền với thửa đất số 239, tờ bản đồ số 19, diện tích 258,3m², tại ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS10837, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M, tỉnh Tiền Giang điều chỉnh, xác nhận chuyển nhượng tại trang 03 vào ngày 22/02/2022 cho ông Lương Văn H1 theo hồ sơ số 005816.CN.001 và Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Lương Văn H1 và đã xác định lại địa vị tố tụng của đương sự là phù hợp.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của người kháng cáo về việc hủy bản án dân sự sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Xét sự thống nhất của đương sự về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/5/2021 giữa bà Võ Thị H2 với ông Lương Văn H1:

Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2021 giữa bà Võ Thị H2 và ông Lương Văn H1 đối với thửa đất số 239, tờ bản đồ số 19, diện tích 258,3m², địa chỉ ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là khu phố P, phường T, tỉnh Đồng Tháp). Hợp đồng công chứng số 001437, quyền số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/5/2021 tại Văn phòng C;

Căn cứ kết quả trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M cung cấp thể hiện thửa đất số 239, tờ bản đồ số 19 đã được cập nhật trang 03 giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng cho ông Lương Văn H1 theo hồ sơ số 005816.CN.001 ngày 22/02/2022;

Tại tờ thỏa thuận bán đất ngày 27/5/2021, bà H2 và ông H1 lập có nội dung: “*Võ Thị H2, SN 1980, CMND số 312107461...có bán cho ông Lương Văn H1, sinh năm 1970, CMND số 310868142...một miếng đất và có căn nhà nằm trên đất thuộc thửa đất số 239, tờ bản đồ số 19, diện tích 258,3m²*”.

Cuối tờ thỏa thuận bán đất, ông H1, bà H2 có ký tên, ghi rõ họ tên. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông H1, bà H2 xác định chữ ký, chữ viết họ tên cuối Tờ thỏa thuận bán đất là do ông H1, bà H2 tự ký và viết ra;

Nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H2 thống nhất xác định căn nhà trên thửa đất số 239 có nguồn gốc là nhà Đại đoàn kết của hộ gia đình bà H2 theo Quyết định về việc cấp nhà Đại đoàn kết số 23/QĐ.BVĐ ngày 13/8/2015;

Căn cứ vào bản xác nhận ngày 11/10/2024 của Công an thành phố M thì hộ bà Võ Thị H2 tại thời điểm ngày 13/8/2015 có 03 thành viên gồm: Bà Võ Thị H2 (chủ hộ), bà Trịnh Ngọc H (con), bà Trịnh Ngọc N (con);

Ngày 04/6/2024, Công an thành phố M xác nhận hộ bà Võ Thị H2 vào thời điểm ngày 27/5/2021 có 04 thành viên gồm: Bà Võ Thị H2 (chủ hộ), bà Trịnh Ngọc H (con), bà Trịnh Ngọc N (con), ông Trịnh Hoàng T (chồng);

Bị đơn ông Lương Văn H1 thống nhất căn nhà trên đất có nguồn gốc là nhà Đại đoàn kết của hộ gia đình bà H2 và đồng ý tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà H2.

Như vậy, thời điểm bà H2 và ông H1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trên thửa đất số 239 đã tồn tại căn nhà Đại đoàn kết của hộ gia đình bà H2. Bà H2 tự ý thỏa thuận chuyển nhượng căn nhà khi chưa có sự đồng ý của các thành viên còn lại trong hộ gia đình dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận sự thỏa thuận của các bên là tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/5/2021 giữa bà Võ Thị H2 với ông Lương Văn H1 vô hiệu là phù hợp.

[2.2]. Xét sự thỏa thuận của đương sự về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng thuê nhà ngày 01/01/2023 giữa bà Võ Thị H2 với ông Lương Văn H1:

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận sự thỏa thuận của các bên về việc tuyên bố hợp đồng thuê nhà ở lập ngày 01/01/2023 giữa bà Võ Thị H2 với ông Lương Văn H1 vô hiệu là phù hợp.

[2.3]. Xét việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự bị vô hiệu:

[2.3.1]. Xét hậu quả của hợp đồng thuê nhà vô hiệu:

Tại giai đoạn sơ thẩm các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng thuê nhà bị vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm không đặt ra xem xét là phù hợp.

[2.3.2]. Xét yêu cầu giải quyết hậu quả tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2021 là vô hiệu:

Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định: “1. *Giao dịch dân sự 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.*

2. *Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.*”;

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/5/2021, bà H2 đã nhận số tiền 500.000.000 đồng theo tờ thỏa thuận bán đất ngày 27/5/2021, Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân ngày 15/02/2022, Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước ngày 18/02/2022.

Ông Lương Văn H1 đã được cập nhật nhận chuyển nhượng tại trang 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hồ sơ số 005816.CN.001 ngày 22/02/2022 đối với thửa đất số 239, tờ bản đồ số 19;

Các đương sự thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2021, bà Võ Thị H2 phải có nghĩa vụ trả lại ông Lương Văn H1 số tiền mà bà H2 đã nhận là 500.000.000 đồng;

Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Ông Lương Văn H1 và bà Võ Thị H2 đều biết căn nhà trên thửa đất 239 là tài sản của hộ gia đình bà H2 nhưng vẫn tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2021 nên có lỗi ngang nhau;

Căn cứ chứng thư thẩm định giá số 019/2025/1400993/TGG của Công ty cổ phần G phần đất thuộc thửa đất 239 trị giá 548.222.000 đồng; nhà ở, nhà vệ sinh, mái che và cổng rào, hàng rào trên đất trị giá 427.603.166 đồng, tổng cộng là 975.825.166 đồng, chênh lệch giá trị nhà đất so với thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 475.825.166 đồng.

Do lỗi của các bên là ngang nhau nên bà H2 và ông H1 mỗi người phải chịu một phần hai thiệt hại đối với số tiền chênh lệch giá trị nhà đất là 237.913.000 đồng;

Ông Lương Văn H1 chỉ yêu cầu bà Võ Thị H2 bồi thường thiệt hại số tiền 211.650.000 đồng;

Như vậy số tiền bà Võ Thị H2 phải trả cho ông Lương Văn H1 là 711.650.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2021 là phù hợp.

[2.4]. Xét kháng cáo của bà Võ Thị H2 về việc Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng;

Đại diện theo ủy quyền của bà H2 cho rằng: Ông Nguyễn Hoàng A không phải là đại diện theo ủy quyền của ông H1 và ông H1 chỉ ủy quyền giải quyết trong quan hệ tranh chấp Hợp đồng thuê nhà ở; Đưa không đủ người tham gia tố tụng; Không đưa người trong hộ của bà H2 tham gia đối chất; Đại diện văn phòng công chứng phải có mặt tại phiên tòa và phải đối chất; Ông H1 có hành vi lừa đảo;

Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ vào văn bản ủy quyền của ông Lương Văn H1 cho ông Nguyễn Hoàng A thì đảm bảo theo pháp luật tố tụng dân sự và được quyền tham gia giải quyết vụ án từ giai đoạn sơ thẩm đến giai đoạn phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, có mặt ông H1 thì ông H1 xác định vẫn ủy quyền cho ông A tham gia tố tụng và được quyết định mọi vấn đề trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Do đó những luận cứ phía đại diện cho bà H2 nêu ra là không có căn cứ chấp nhận;

Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa người tham gia tố tụng là phù hợp, đương sự cũng có văn bản trình bày ý kiến và cung cấp chứng cứ kèm theo nên đảm bảo quyền, nghĩa vụ của các bên khi tham gia tố tụng;

Đối với đại diện của bà H2 cho rằng ông H1 có hành vi lừa đảo là không có căn cứ.

[3]. Xét yêu cầu rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Ngọc H:

Tại phiên tòa, bà Trịnh Ngọc H rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý việc rút yêu cầu khởi kiện của bà H;

Do đại diện của bị đơn Lương Văn H1 không đồng ý việc rút yêu cầu khởi kiện của bà H nên việc rút đơn khởi kiện của bà H không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với luận cứ do người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Trịnh Ngọc H không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[5]. Những thiếu sót của tòa án cấp sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Ngọc H là chưa chính xác và việc đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Ngọc H nhưng không nêu hậu quả pháp lý của việc đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện nên cần điều chỉnh cho phù hợp.

[5]. Đối với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng Điều 123, Điều 408, Điều 357 và Điều 500 Bộ luật Dân sự; Áp dụng Điều 12, Điều 119 Luật Nhà ở; Áp dụng Điều 137 Luật đất đai;

Áp dụng 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; Căn cứ Luật thi hành án Dân Sự.

Xử: 1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị H2;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 243/2025/DS-ST, ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - tỉnh Đồng Tháp;

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Ngọc H về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/5/2021 giữa bà Võ Thị H2 với ông Lương Văn H1 bị vô hiệu:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/5/2021 giữa bà Võ Thị H2 và ông Lương Văn H1 bị vô hiệu.

1.2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Ngọc H về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thuê nhà ngày 01/01/2023 giữa bà Võ Thị H2 với ông Lương Văn H1.

Hậu quả của việc đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Ngọc H là được quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu bị đình chỉ theo quy định tại khoản 1 Điều 218 của Bộ luật Tố tụng Dân Sự.

1.3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lương Văn H1.

Buộc bà Võ Thị H2 có nghĩa vụ trả cho ông Lương Văn H1 số tiền 711.650.000 đồng, gồm 500.000.000 đồng là số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 211.650.000 đồng là số tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/5/2021 vô hiệu.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thực hiện hoặc thực hiện chưa đầy đủ nghĩa vụ thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự đối với tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Bà Võ Thị H2 và ông Lương Văn H1 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện hủy nội dung chính lý biến động tại phần IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS10837 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 01/4/2020.

1.4. Về chi phí tố tụng: Bà Võ Thị H2 có nghĩa vụ trả lại ông Lương Văn H1 chi phí đo đạc, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá là 20.595.000 đồng (*Hai mươi triệu năm trăm chín mươi lăm nghìn đồng*).

1.5 Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Võ Thị H2 phải chịu 32.466.000 đồng (*Ba mươi hai triệu bốn trăm sáu mươi sáu nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lương Văn H1 phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà ông H1 đã nộp 15.901.000 đồng (*Mười lăm triệu chín trăm lẻ một nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0005867 ngày 13/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp) nên được trả lại ông H5 tiền 15.601.000 đồng (*Mười lăm triệu sáu trăm lẻ một nghìn đồng*).

Trả lại bà Trịnh Ngọc H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà bà H đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu số 0006601 ngày 09/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị H2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà bà H2 đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003277 ngày 02/10/2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Tháp.

3. 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 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.

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

Án tuyên vào lúc 15 giờ ngày 23/4/2026, có mặt ông O, ông H1 và ông A.

***. Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND Khu vực 1;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trương Vĩnh Hữu