| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH ĐỒNG THÁP** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - hạnh phúc** |
| Bản án số: 530/2026/DS-PT<br>Ngày 18 - 6 - 2026<br>V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê chấp quyền sử dụng đất | |

**NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*Ông Nguyễn Phú Thọ

*Các Thẩm phán*: Ông Lê Khắc Thịnh

Ông Nguyễn Lê Huy

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Dương Thị Hà Vy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp***: Ông Võ Trung Hiếu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 6 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1084/2025/TLPT-DS ngày 31 tháng 12 năm 2025, về *việc "Tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, huỷ giấy chứng nhận chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê chấp quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 125/2025/DS-ST, ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực M – Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 579/2026/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2026 và Thông báo về việc mở lại phiên toà phúc thẩm số: 430/TB-TA ngày 07 tháng 5 năm 2026, giữa:

- *Nguyên đơn:*

1. Nguyễn Thị Ngọc S, sinh năm 1964; (có mặt)

2. Lê Văn M, sinh năm 1965;

3. Lê Thanh H, sinh năm 1984;

*Đại diện theo ủy quyền của ông M và anh H:* Nguyễn Thị Ngọc S, sinh năm 1964; (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp A, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn:* Đoàn Thị T, sinh năm 1977;

Địa chỉ: 2 L, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Trần Văn T1, sinh năm 1989; (có mặt)

Địa chỉ: P, Tòa S, The Sun A, số B M, phường B, TP Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang; (xin vắng mặt)

Cơ quan kế thừa: Ủy ban nhân dân xã M, tỉnh Đồng Tháp.

2. Văn phòng C1, Đồng Tháp; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: số B Ấp B, phường Đ, tỉnh Đồng Tháp.

3. Trần Thị C, sinh năm 1973; (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp N, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

4. Huỳnh Trần Tiến L, sinh năm 1973; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số B, L, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Nguyễn Văn H1, sinh năm 1978; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã P, tỉnh Đồng Tháp.

Tạm trú: khu phố H, phường T, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Nguyễn Thị Ngọc S; Bị đơn Đoàn Thị T.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo án sơ thẩm:*

- *Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Ngọc S trình bày:* Được sự ủy quyền của anh Lê Thanh H đối với phần đất diện tích 226,8m$^2$ để thế chấp vay mượn tiền nên ngày 01/9/2014, bà S có vay của bà Đoàn Thị T số tiền 70.000.000 đồng. Hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin, khi nào bà S có tiền trả đủ thì bà T hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Lãi suất là 5%/tháng, thời hạn trả: không thỏa thuận mà chỉ thỏa thuận trả lãi hàng tháng. Số tiền này bà S đã đóng lãi được 02 tháng với số tiền là 7.000.000 đồng và tiền cò 10% là 7.000.000 đồng; số tiền này là khi giao tiền cho bà S, bà T tự trừ lại trong số tiền 70.000.000 đồng. Sau đó bà S không đóng thêm tiền lãi nào khác cho bà T. Chỉ thỏa thuận miệng việc vay mượn, còn ký là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc trả lãi và trả cò cũng không có làm biên nhận. Việc giao dịch hợp đồng vay và trả lãi, cò ngoài bà S, bà T, ông L chồng bà T, không còn ai khác.

Ngày 08/9/2014, bà S tiếp tục vay của bà T số tiền 60.000.000đồng và hai bên tiến hành lập hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/9/2014 và làm lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới với số tiền 130.000.000đồng. Lãi suất là 5%/tháng, thời hạn trả: không thỏa thuận mà chỉ thỏa thuận trả lãi hàng tháng. Số tiền lãi bà S đã đóng cho bà T là 13.000.000 đồng, đây là tiền lãi 02 tháng, ngoài ra còn có tiền cò là 13.000.000 đồng; số tiền này bà T tự trừ trong số tiền 60.000.000 đồng đưa cho bà S. Sau đó bà S không đóng thêm tiền lãi nào khác cho bà T. Chỉ thỏa thuận miệng việc vay mượn, còn ký là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc trả lãi và trả cò cũng không có làm biên nhận. Việc giao dịch hợp đồng vay và trả cò ngoài bà S, bà T, ông L chồng bà T, không còn ai khác.

Ngày 15/9/2014, bà S tiếp tục vay của bà T số tiền 70.000.000 đồng, hai bên cũng tiến hành lập hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng và tiếp tục làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới với số tiền 200.000.000 đồng. Lãi suất là 5%/tháng, thời hạn trả: không thỏa thuận mà chỉ thỏa thuận trả lãi hàng tháng. Số tiền lãi bà S đã đóng cho bà T là 10.000.000 đồng, đây là tiền lãi 02 tháng, ngoài ra còn có tiền cò là 10.000.000 đồng; số tiền này bà T tự trừ trong số tiền 70.000.000 đồng đưa cho bà S. Sau đó bà S không đóng thêm tiền lãi nào khác cho bà T. Chỉ thỏa thuận miệng việc vay mượn, còn ký là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc trả lãi và trả cò cũng không có làm biên nhận. Việc giao dịch hợp đồng vay và trả lãi, cò ngoài bà S, bà T và ông L không còn ai khác chứng kiến.

Ngày 08/10/2014, bà S tiếp tục vay bà T số tiền 150.000.000 đồng nhưng hai bên không hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2014 mà bà T yêu cầu bà S viết biên nhận có nhận số tiền 350.000.000 đồng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nhưng thực tế là biên nhận nợ tiền. Không có thỏa thuận lãi và bẻ cò như các lần vay trước, mà yêu cầu bà S ký hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thuê nhà để hợp thức hóa hồ sơ vay. Hợp đồng thuê là do bà S ký. Căn nhà cấp 4 trên đất là nhà của ông Lê Văn M là chồng bà S xây cất, nguồn tiền xây nhà là từ việc chia tài sản chung khi bà S và ông M ly hôn.

Ngày 11/7/2017, ông H1 đến nhà yêu cầu bà S trả 500.000.000 đồng để chuộc lại nhà và có viết cam kết trong thời hạn 01 tháng nếu bà S không trả tiền thì bà S dọn nhà đi vì ông H1 đã mua lại của bà T và bắt bà S viết cam kết. Sau đó anh H1 cùng bà T, ông L và một số người lạ mặt đến đập phá đồ và tìm mọi cách đuổi bà S cùng gia đình đi khỏi nhà. Bà S và gia đình đã bị đuổi ra khỏi nhà vào ngày này.

Hôm sau, bà S có báo chính quyền địa phương nhưng yêu cầu bà S liên hệ Tòa án để khởi kiện vào năm 2017. Sau đó bà S rút đơn và nộp lại vào năm 2024.

Sau đó bà T ngang nhiên bán nhà cho bà Trần Thị C với giá 120.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/8/2017. Hiện nhà và đất do bà C quản lý sử dụng.

Ngày 22/9/2017, bà S được biết bà T đã chuyển nhượng phần đất và nhà nêu trên cho bà C đứng tên.

*Nay bà Nguyễn Thị Ngọc S, ông Lê Văn M và anh Lê Thanh H yêu cầu:*

- Hủy hợp đồng CNQSDĐ ngày 15/9/2014 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc S và chị Đoàn Thị T.

- Hủy hợp đồng thuê QSDĐ ngày 14/11/2014 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc S và chị Đoàn Thị T xác lập.

- Hủy CNQSDĐ số CH 01260 ngày 23/10/2014 do Ủy ban nhân dân Huyện C cấp cho chị Đoàn Thị T.

- Hủy giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho bà Trần Thị C.

- Buộc bà Trần Thị C và bà Đoàn Thị T có nghĩa vụ trả lại căn nhà và thửa đất số 86, tờ bản đồ số 13, diện tích 226,8m$^2$ tọa lạc tại ấp A, xã M, Chợ G, Tiền Giang. Trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật và bà S sẽ trả 350.000.000 đồng cho bà T và tiền lãi với lãi suất 0,83%/tháng tính từ ngày 08/10/2014 đến ngày 11/7/2017.

Ngoài ra bà S không yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung gì khác. Bà S không yêu cầu Tòa án tiến hành đo đạc, định giá lại tài sản tranh chấp; không yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời buộc thực hiện hành vi nhất định để tiến hành đo đạc, định giá tài sản tranh chấp, đề nghị Tòa án căn cứ theo các tài liệu đã có để đưa vụ án ra xét xử.

- *Bị đơn bà Đoàn Thị T trình bày*: Việc bà S trình bày các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà T và bà S là hợp đồng giả cách để đảm bảo khoản vay là không đúng sự thật, nếu bà S cho rằng hợp đồng thế chấp để đảm bảo khoản vay thì đề nghị cung cấp chứng cứ. Đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 226,8m$^2$ với giá 200.000.000 đồng nhưng khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 70.000.000 đồng để đỡ thuế, việc ghi số tiền thấp so với thỏa thuận là do bà S đề nghị, ngày ký hợp đồng là ngày 01/9/2014, được chứng thực tại Văn phòng C1. Khi bà S đem về cho ông H thì ông H không đồng ý ghi với số tiền là 70.000.000 đồng, yêu cầu ký lại hợp đồng với số tiền là 130.000.000 đồng. Bà T nhờ địa chính xã tên T2 tiến hành đo đạc nhưng sau khi địa chính xã xuống đo thì bà S chỉ miếng đất khác đang trồng thanh long, sau đó địa chính xã nói với bà T phần đất bán phải là miếng đất có nhà, bà T sợ bị lừa đảo nên mới yêu cầu bà S làm lại hợp đồng chuyển nhượng với số tiền 200.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà S mới yêu cầu bà T đưa thêm 150.000.000 đồng nói là tiền của căn nhà, để không phải kéo dài nên bà T đồng ý mới đưa thêm 150.000.000 đồng cho bà S vào ngày 08/10/2014. Bà T chỉ giao cho bà S 02 lần tiền, lần 200.000.000 đồng và lần 150.000.000 đồng, không có giao thêm lần nào khác. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng do chưa có nhu cầu bán, phía bà S lại có nhu cầu ở nên mới cho thuê lại, có ký hợp đồng thuê, cho thuê với giá 3.000.000 đồng/tháng, bà T và bà S ký hợp đồng thuê tại Văn phòng C1. Bà S có trả tiền nhà cho bà T, số tiền đã trả bà T không nhớ. Sau đó bà T mới bán lại cho ông H1, ông H1 xuống làm việc với bà S, bà S cam kết thời gian 01 tháng sẽ dọn đi nhưng sau đó không thực hiện nên ông H1 mới đuổi gia đình bà S ra khỏi nhà. Sau đó ông H1 không mua nữa do thấy đất rất rối, sau đó thì bà T bán cho bà C. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà T không đồng ý. Ngoài ra bà T không yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung gì khác. Bà T không yêu cầu Tòa án tiến hành đo đạc, định giá lại tài sản tranh chấp; không yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời buộc thực hiện hành vi nhất định để tiến hành đo đạc, định giá tài sản tranh chấp, đề nghị Tòa án căn cứ theo các tài liệu đã có để đưa vụ án ra xét xử.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị C từ khi Toà án thụ lý đến nay, Tòa án đã tiến hành tống đạt các văn bản tố tụng theo qui định của*

*pháp luật nhưng bà vẫn vắng mặt không rõ lý do và không trình bày ý kiến của mình.*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1 trình bày:* Ngày 11/7/2017 anh H1 đến nhà bà S để giải quyết việc giao nhà cho bà T tại ấp A, xã M, huyện C, Tiền Giang. Thời điểm này, do có ý định mua lại nhà và đất của bà T nên bà T chỉ uỷ quyền bằng miệng, đến 20 ngày sau có uỷ quyền công chứng số 5048 ngày 04/8/2017 tại Văn phòng C1, bà S cam kết 30 ngày sẽ giao nhà cho anh H1 đến ngày 11/8/2017, có giấy biên nhận, ký tên và ghi họ tên.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng C1 trình bày:* Việc công chứng "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" số 2970, quyển số 01/2014TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/9/2014 và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 0224, quyển số 01/2014TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/11/2014, Văn phòng C1, Tiền Giang đảm bảo thực hiện đầy đủ, đúng trình tự, thủ tục pháp luật đúng qui dịnh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang (Cơ quan kế thừa: Ủy ban nhân dân xã M, tỉnh Đồng Tháp) trình bày:* Ông Lê Thanh H được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH25956 ngày cấp 26/6/2014 thửa đất số 86, tờ bản đồ số 13, diện tích 226,8m$^2$. Năm 2014 ông H thực hiện hợp đồng uỷ quyền phần đất trên cho bà Nguyễn Thị Ngọc S. Hợp đồng uỷ quyền được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Tiền Giang ngày 27/8/2014.

Năm 2014 ông H, bà S (người được ông H uỷ quyền) thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần đất thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ số 13, diện tích 226,8m$^2$ cho bà Đoàn Thị T. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C1 xác nhận ngày 15/9/2014. Bà Đoàn Thị T đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01260 ngày 23/10/2014.

Ngày 29/8/2017 bà Đoàn Thị T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà Trần Thị C tại ấp N, xã T, huyện C, Tiền Giang. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 29/8/2017. Trên giấy chứng nhận cấp quyền sử dụng đất cho bà T số CH01260 ngày 23/10/2014 tại trang 3 được chỉnh lý biến động ngày 22/9/2017 với nội dung "chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị C, sinh năm 1968, CMND số 310796966 địa chỉ ấp N, xã T, huyện C, Tiền Giang, theo hồ sơ số 001260.CN.001 thửa đất số 86, tờ bản đồ số 13, diện tích 226,8 m$^2$, đất trồng cây lâu năm.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH1260 ngày 23/10/2014 cho bà Đoàn Thị T và tại trang 3 của giấy này được chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà Trần Thị C được thực hiện đúng trình tự, thủ tục tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Toà án ban hành Quyết định hoặc Bản án thì Uỷ ban nhân dân sẽ thực hiện theo Quyết định hoặc Bản án của Toà án.

* Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; yêu cầu hủy hợp đồng CNQSDĐ ngày 15/9/2014 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc S và

chị Đoàn Thị T; hủy hợp đồng thuê QSDĐ ngày 14/11/2014 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc S và chị Đoàn Thị T xác lập; hủy GCNQSDĐ số CH 01260 ngày 23/10/2014 do Ủy ban nhân dân Huyện C cấp cho chị Đoàn Thị T; hủy giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho bà Trần Thị C; Buộc bà Trần Thị C và bà Đoàn Thị T có nghĩa vụ trả lại căn nhà và thửa đất số 86, tờ bản đồ số 13, diện tích 226,8m$^2$ tọa lạc tại ấp A, xã M, Chợ G, Tiền Giang; phía nguyên đơn đồng ý trả 350.000.000 đồng cho bà T và tiền lãi tính từ ngày 08/10/2014 đến ngày 17/8/2017. Ngoài ra không yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung gì khác.

Bị đơn bà Đoàn Thị T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện. Ngoài ra không yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung khác.

**** Tại Quyết định bản án sơ thẩm số: 125/2024/DS-ST, ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực M – Đồng Tháp đã tuyên xử:***

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc S, anh Lê Thanh H, ông Nguyễn Văn M1.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2970, quyển số 01/2014TP/CC-SCC/HĐGD1 ngày 15/9/2014 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc S và bà Đoàn Thị T vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà S, ông M1, anh H về việc huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đoàn Thị T.

- Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc S hoàn trả cho bà Đoàn Thị T số tiền vốn là 350.000.000 đồng, lãi 761.110.000 đồng, tổng cộng vốn và lãi là 1.111.110.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc S, ông Lê Văn M, anh Lê Thanh H buộc bà T, bà C trả lại quyền sử dụng đất thửa số 86, tờ bản đồ số 13, diện tích 226,8m$^2$ tại ấp A, xã M, huyện C, Tiền Giang (nay là ấp A, xã M, tỉnh Đồng Tháp).

- Buộc bà Đoàn Thị T hoàn trả cho ông Lê Thanh H giá trị đất là 1.331.400.000 đồng.

Buộc bà Đoàn Thị T hoàn trả cho ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị Ngọc S giá trị tài sản là nhà ở có giá trị 342.156.710 đồng; mái che 18.963.000 đồng; sân đan là 2.007.236 đồng; tổng cộng giá trị tài sản trên đất là 363.126.946 đồng.

- Huỷ Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 14/11/2014 giữa bà S, bà T và ông L có số công chứng hợp đồng ngày 0224 quyển số 01/2014TP/CC-SCC/HĐGD.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ngọc S, anh Lê Thanh H, Lê Văn M huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị C.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí, quyền kháng cáo và thi hành án.

Ngày 17 tháng 9 năm 2025, bị đơn bà Đoàn Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 125/2025/DS-ST ngày 10/9/2025 của Tòa án nhân dân khu

vực M - Đồng Tháp. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S;

Ngày 24 tháng 9 năm 2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 125/2025/DS-ST ngày 10/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực M - Đồng Tháp. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà S;

***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

- Bà S giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện theo ủy quyền của bà T là anh T1 trình bày: Thay đổi yêu cầu kháng cáo đề nghị huỷ án sơ thẩm do cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng nghiêm trọng: Không xem xét đến hiệu lực của Hợp đồng ủy quyền giữa ông M và anh H cho bà S tham gia tố tụng. Chưa xem xét việc đối lập quyền lợi giữa ông M, anh H và bà S, chưa tiến hành đối chất giữa các đương sự khi có lời khai mâu thuẫn. Quá trình giải quyết vụ án chưa tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản theo quy định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng lãi suất vay tiền giữa bà T với bà S khác với lãi suất theo thỏa thuận và chỉ buộc bà T trả tiền cho anh H và ông M mà không buộc ông L trả là chưa phù hợp. Cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu khi không có yêu cầu của đương sự là vượt quá phạm vi khởi kiện của đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ về việc các đương sự có thống nhất với T3 vẽ thửa đất ngày 29/9/2022 của Công ty TNHH Đ hay không. Quá trình giải quyết vụ án chưa tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản theo quy định pháp luật. Chưa tiến hành xác minh giá đất thời điểm xét xử sơ thẩm để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp, chính đáng của đương sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà S trình bày, căn nhà trên Thửa đất số 86 đang tranh chấp hiện do con bà C quản lý, sử dụng.

Cấp sơ thẩm chưa làm rõ bà C có phải là người thứ 3 ngay tình trong việc nhận chuyển nhượng QSDĐ với bà T không và bà C khởi công xây dựng lại căn nhà của bà S thời điểm nào có cùng ngày 16/8/2017 không. Chưa xem xét hiệu lực của Giấy ủy quyền của anh Lê Thanh H ngày 11/10/2023.

Tòa án sơ thẩm chưa xác minh giá đất tại thời điểm xét xử mà căn cứ giá đất 6.000.000đ/$m^2$ theo Biên bản định giá ngày 25/02/2022 để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là chưa phù hợp. Chưa xác minh làm rõ vấn đề bà S có phần đất khác ngoài phần đất chuyển nhượng hay không. Nên việc giải quyết vụ án của Tòa án sơ thẩm chưa đảm bảo tạo điều kiện để phía Sương tạo lập chỗ ở mới ổn định.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm xác định án phí dân sự sơ thẩm mà bà T phải chịu là 63.436.000 đồng là chưa phù hợp, bà T chỉ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là

62.835.800 đồng trên tổng số tiền bà phải trả cho anh H, ông M và bà S là 1.694.526.946 đồng.

Những thiếu sót trên của Tòa án cấp sơ thẩm cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần phải hủy bản án sơ thẩm.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Huỷ bản án sơ thẩm số: 125/2025/DS - ST ngày 10/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực M - Đồng Tháp giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà S và bà T đúng về hình thức, nội dung được nộp trong hạn luật định nên kháng cáo được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, không lý do. Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Nội dung xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc S và bà Đoàn Thị T xét thấy:

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm nhận định bà C là người thứ ba ngay tình và trong khi tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa S với bà T là vô hiệu và buộc bà T trả giá trị đất cho anh H là chưa phù hợp. Bởi lẽ chưa có căn cứ xác định khi chuyển nhượng bà C xem xét đất có tranh chấp hay không, cũng như trên đất có tài sản của người khác và ai đang quản lý tài sản. Trong khi chưa xem xét thẩm định căn nhà hiện có trên đất. Tại phiên toà phúc thẩm bà S trình bày nhà đất hiện nay do con của bà C quản lý nhưng chưa được làm rõ người này quản lý sử dụng từ khi nào. Như vậy nếu sửa án thì sẽ không thi hành được.

- Quá trình giải quyết vụ án chưa tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tại thời điểm xét xử sơ thẩm; Do đó khi giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì phải trên cơ sở giá trị chuyển nhượng QSD đất thực tế ở địa phương tại thời điểm xét xử sơ thẩm, nhưng Tòa án sơ thẩm chưa xác minh giá đất tại thời điểm xét xử. Bản án sơ thẩm căn cứ giá đất 6.000.000đ/$m^2$ theo Biên bản định giá ngày 25/02/2022 mà chưa xác minh giá đất thực tế để giải quyết vụ án là chưa phù hợp. Tại phiên toà phúc thẩm các đương sự yêu cầu thẩm định giá và xét thấy yêu cầu này của đương sự là có căn cứ. Tuy nhiên, nếu thẩm định giá lại và căn cứ giá mới để giải quyết thì làm ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của đương sự và mất đi quyền kháng cáo của họ.

- Chưa thu thập chứng cứ làm rõ hiện trạng đất và nhà của bà S khi chuyển nhượng cho bà T và hiện trạng khi bà T chuyển nhượng cho bà C để xác định

thiệt hại khi căn nhà bị đập phá và do ai đập phá. Trong khi bà T khai nhà của bà S do bà T tháo dỡ, còn bà S khai bà T chỉ làm hư hỏng phần mái nhà, phần còn lại do bà C tháo dỡ. Bà C vắng mặt không có ý kiến gì. Việc thu thập tài liệu chứng cứ này là cần thiết nhằm làm cơ sở để xem xét lỗi của bà T và bà C trong việc thỏa thuận chuyển nhượng QSD thửa đất số 86, xem bà C có liên quan và biết việc đập phá nhà của bà S không và bà C có phải là người thứ 3 ngay tình không.

- Trong quá trình giải quyết vụ án bà T khai bà S có trả tiền thuê nhà và bà S cũng trình bày là bà S có trả tiền thuê nhà cho bà T; Nhưng cấp sơ chưa thu thập chứng cứ làm rõ bà S có trả tiền thuê nhà cho bà T hay không? Nếu có thì đã trả bao nhiêu và có yêu cầu gì đối với số tiền này hay không. Tại phiên toà phúc thẩm bà S yêu cầu bà T phải trả lại cho bà S tiền thuê nhà. Xét thấy, khi giải quyết ở cấp sơ thẩm bà S không có yêu cầu này nên cấp phúc thẩm không thể xem xét giải quyết được.

Ngoài ra, bà S, ông M, anh H có đơn khởi kiện yêu cầu bổ sung đề ngày 07/5/2025 (chỉ có bà S và ông M ký tên) yêu cầu bà T bồi thường thiệt hại với số tiền là 20.000.000 đồng nên cần làm rõ yêu cầu này có nằm trong toàn bộ giá trị căn nhà mà bà T phải trả cho ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị Ngọc S hay không.

[3] Do tại phiên toà phúc thẩm đương sự có yêu cầu mới và yêu cầu thẩm định giá đối với tài sản để làm cơ sở giải quyết vụ án mà ở cấp sơ thẩm chưa yêu cầu và Toà án cấp sơ thẩm chưa làm rõ các vấn đề đã phân tích ở trên. Xét thấy các yêu cầu này cần được giải quyết trong cùng một vụ án mới đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự theo quy định pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần phải huỷ bản dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân khu vực M – Đồng Tháp để giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[4] Do huỷ bản án dân sự sơ thẩm nên chưa xem xét nội dung yêu cầu kháng cáo của bà S và bà T.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là phù hợp nên chấp nhận.

[6] Về án phí phúc thẩm: Bà S và bà T không phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 38, khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 125/2025/DS–ST ngày 10/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực M - Đồng Tháp;

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực M – Đồng Tháp giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ngọc S và bà Đoàn Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0002711, ngày 23/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

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

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND khu vực M – Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA.

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

**Nguyễn Phú Thọ**