TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG NGÃI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 45/2026/DS-PT
Ngày 12/3/2026
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 QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Mai Hạnh

*Các Thẩm phán:*Bà Lê Thị Mỹ Giang

Bà Trịnh Thị Thu Lan

- Thư ký phiên tòa: Bà Trà Thảo Vân Linh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi***: Bà Lưu Thị Lý – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 153/2025/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2025, về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 21/2026/QĐ-PT ngày 16 tháng 01 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 32/2026/QĐ-PT ngày 03 tháng 02 năm 2026, Thông báo số 51/TB-TA ngày 12 tháng 02 năm 2026 về việc mở lại phiên tòa, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Phạm Hồng C - sinh năm 1985 và bà Võ Thị V - sinh năm 1983; cùng địa chỉ: Thôn D, xã V, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Công ty L. Người đại diện theo pháp luật của Công ty L: Ông Trương Hồng T - Chức vụ: Giám đốc;

Địa chỉ: Số A, đường A, khu phố F, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty L: Bà Đoàn Thị Thu T1 – sinh năm 2001; địa chỉ: Số A đường A, khu phố E, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*: Ông Lê Đình H - sinh năm 1978 và bà Hồ Thị Mỹ T2 - sinh năm 1988; cùng địa chỉ: Đ, thôn D, xã V, tỉnh Quảng Ngãi.

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

1. Ông Huỳnh Vũ K – sinh năm 1979;

2. Bà Ngô Thị Vân A – sinh năm 1979;

Cùng địa chỉ: Số A đường N, thôn E, xã B, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Huỳnh Vũ K, bà Ngô Thị Vân A: Ông Ngô Đình P – sinh năm 1955; địa chỉ: Số 08 đường Lê Đại Hành, xã Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi

3. Anh Lê Đặng Đình Đ – sinh năm 2002;

4. Cháu Lê Đặng Thùy T3 – sinh năm 2009;

5. Cháu Lê Đặng Đình T4 – sinh năm 2011;

6. Cháu Lê Đặng Thanh T5 – sinh năm 2013;

Người đại diện theo pháp luật của các cháu Lê Đặng Thùy T3, Lê Đặng Đình T4, Lê Đặng Thanh T5: Ông Lê Đình H – sinh năm 1978 và bà Hồ Thị Mỹ T2 – sinh năm 1988.

Cùng địa chỉ: Đ, thôn D, xã V, tỉnh Quảng Ngãi.

7. Văn phòng C3;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn T6 – Trưởng Văn phòng.

Địa chỉ trụ sở: Thôn D, xã B, tỉnh Quảng Ngãi.

8. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện B: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã V, tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ: Thôn A, xã V, tỉnh Quảng Ngãi.

9. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q;

Người đại diện theo uỷ quyền của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q: Ông Phan Duy H1 – Chức vụ: Phó Giám đốc.

Địa chỉ: Số E đường P, phường C, tỉnh Quảng Ngãi.

- *Người kháng cáo*: Ông Lê Đình H và bà Hồ Thị Mỹ T2 là bị đơn.

(*Ông Phạm Hồng C, ông Lê Đình H, bà Hồ Thị Mỹ T2, ông Ngô Đình P có mặt; bà Đoàn Thị Thu T1, anh Lê Đặng Đình Đ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã V, Văn phòng C3, ông Phan Duy H1 có đơn xin vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 25/4/2021; các đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/9/2023, ngày 02/4/2024; nguyên đơn là ông Phạm Hồng C, bà Võ Thị V và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của ông C, bà V trình bày:*

Sau khi tìm hiểu và trao đổi, ông C, bà V và ông Lê Đình H, bà Hồ Thị Mỹ T2 cùng các con của ông H, bà T2 đã thống nhất về việc ông H, bà T2 sẽ chuyển nhượng cho ông C, bà V một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 162, tờ bản đồ số 39, xã B, huyện B (nay là xã V), tỉnh Quảng Ngãi (viết tắt là thửa 162); đến ngày 12/10/2019 các bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nhưng chưa có công chứng hoặc chứng thực hợp đồng.

Theo hợp đồng này thì ông H, bà T2 và các con của ông bà đồng ý chuyển nhượng cho ông C, bà V diện tích 184,3m² thuộc thửa 162 với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng; phần diện tích đất chuyển nhượng có chiều dài theo mặt đường Tỉnh lộ 621 là 9,7m, chiều dài theo đất là 19m, có giới cận: Phía Bắc tiếp giáp với nhà ông H, bà T2 trên cùng thửa đất trên, phía Nam tiếp giáp từ đất của ông Nguyễn C1, phía Đông tiếp giáp với đất của bà Nguyễn Thị C2, phía Tây tiếp giáp đường T. Tuy nhiên khi lập hợp đồng thì có sự nhầm lẫn về giới cận phần diện tích đất chuyển nhượng, thực tế phần diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng là phần diện tích đất như mô tả trong Sơ đồ địa chính thửa đất ngày 26/11/2021 của Công ty Cổ phần Đ1 thực hiện đo vẽ.

Theo thỏa thuận thì bên chuyển nhượng là ông H, bà T2 (gọi là Bên A trong hợp đồng) có các quyền, nghĩa vụ cụ thể sau:

- Về quyền: Nhận đủ số tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận sau khi làm thủ tục chuyển nhượng phần diện tích đất nêu trên; không phải hoàn trả số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) mà bên nhận chuyển nhượng là ông C, bà V (gọi là bên B trong hợp đồng) đã giao trong trường hợp bên B không mua phần diện tích đất nêu trên, tron g trường hợp này bên chuyển nhượng phải thông báo bên A biết).

- Về nghĩa vụ: Cung cấp toàn bộ hồ sơ liên quan đến thửa đất, giấy tờ tùy thân và thân nhân có liên quan đến thửa đất; làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên; ký các loại giấy tờ liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận, làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, tách thửa và làm hợp

đồng chuyển nhượng cho bên B; tách thửa trong đó phần diện tích đất chuyển nhượng có 100m² đất ở (ONT) cho bên B; nộp các loại phí lệ phí và thuế trong việc đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất của thửa đất trên; bàn giao mặt bằng đất chuyển nhượng cho bên B sau khi bên B đã giao đủ số tiền 400.000.000 đồng; tách thửa cho bên B sau khi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; làm thủ tục công chứng chuyển nhượng phần diện tích đất thuộc thửa đất trên cho bên B.

Theo thỏa thuận thì bên nhận chuyển nhượng là ông C, bà V có các quyền, nghĩa vụ cụ thể sau:

- Về quyền: Được nhận chuyển nhượng phần diện tích đất 183,4m² trong đó có 100m² đất ở (ONT); toàn quyền sử dụng đối với phần diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất mà bên A đã chuyển nhượng nêu trên sau khi đã giao đủ 400.000.000 đồng cho bên A; được bên A bồi thường gấp 03 (ba) lần số tiền mà bên A đã nhận và các khoản chi phí mà bên B đã bỏ ra để cải tạo, san lấp mặt bằng, xây dựng trong trường hợp bên A vì lý do nào đó không bán (không làm thủ tục tách thửa chuyển nhượng cho bên B).

- Về nghĩa vụ: Thanh toán cho bên A trước số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) theo giá trị đất thỏa thuận và số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) tiền dịch vụ làm các thủ tục giấy tờ; tạm ứng thanh toán cho bên A tiền phí, thuế chuyển mục đích sử dụng đất ở, trong trường hợp tiền phí, thuế dưới 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) trường hợp tiền phí, thuế lớn hơn 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) thì bên A phải bỏ số tiền chênh lệch còn lại để nộp; thanh toán số tiền còn lại sau khi đã trừ hết 200.000.000 đồng mà bên A đã nhận ban đầu và số tiền phí, thuế mà bên B đã nộp thay cho bên A; nộp các khoản phí, lệ phí đối với hợp đồng chuyển nhượng.

Ngoài các thỏa thuận quyền và nghĩa vụ nêu trên thì giữa ông C, bà V còn cam kết mỗi bên chịu 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) tiền dịch vụ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các loại giấy tờ khác liên quan; bên A cũng cam kết phần diện tích đất chuyển nhượng thuộc quyền sở hữu của bên A, không có ai tranh chấp, khiếu nại.

Ông C, bà V đã đưa cho ông H, bà T2 số tiền 220.000.000 đồng (hai trăm hai mươi triệu đồng), theo các giấy nhận tiền ngày 12/10/2019, 24/10/2019; ngoài ra, ông C, bà V còn đưa thêm số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) nhưng không có viết giấy tờ gì; về phía ông H, bà T2 thì đã thực hiện thủ tục và đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện thủ tục tách thửa, chuyển nhượng cho ông C, bà V; ông H, bà T2 sau đó đã làm thủ tục chuyển nhượng đất cho người khác (ông Huỳnh Vũ K và bà Ngô Thị Vân A).

Ông C, bà V yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây: Buộc ông H, bà T2 và các con của ông H, bà T2 là cháu Lê Đặng Đình Đ, Lê Đặng Thùy T3, Lê Đặng Đình T4 và Lê Đặng Thanh T5 có nghĩa vụ thực hiện đúng thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 12/10/2019 (viết tắt là Hợp đồng ngày 12/10/2019), cụ thể là tách thửa đối với diện tích 184,3m^2 thuộc thửa 162 và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C, bà V.

Trường hợp ông H, bà T2 và các cháu T7, T3, T4 và T5 không thực hiện việc tách thửa và chuyển nhượng như đã nêu thì buộc ông H, bà T2 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông C, bà V số tiền gốc đã nhận là 240.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi triệu đồng) và trả gấp 03 số lần tiền đã nhận nhưng theo phạm vi đơn khởi kiện nên ông chỉ yêu cầu trả tổng số tiền là 880.000.000 đồng (tám trăm tám mươi triệu đồng).

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án thì ông C, bà V còn khởi kiện bổ sung, theo đó yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1226, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3, tỉnh Quảng Ngãi chứng thực ngày 20/3/2021 giữa bên chuyển nhượng là ông H và bên nhận chuyển nhượng là ông K, bà A đối với thửa đất số 162.

** Tại đơn trình bày ngày 24/5/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Lê Đình H, bà Hồ Thị Mỹ T2 trình bày:*

Ông, bà xác định nội dung trình bày của ông C, bà V về việc giữa ông bà với ông C, bà V ký kết hợp đồng chuyển nhượng; nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/10/2019 là đúng. Tuy nhiên, ông bà không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông C, bà V, bởi vì: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 12/10/2019 được ký kết giữa ông bà và ông C, bà V để chuyển nhượng thửa 162 đã vi phạm điều cấm của pháp luật và không tuân thủ quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực nên hợp đồng này bị vô hiệu toàn bộ.

Trong hợp đồng nêu trên có thỏa thuận "*bên B có nghĩa vụ tạm ứng thanh toán cho bên A tiền phí, thuế chuyển mục đích sử dụng đất ở, trong trường hợp tiền phí, thuế dưới 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) trường hợp tiền phí, thuế lớn hơn 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) thì bên A phải bỏ số tiền chênh lệch còn lại để nộp*" có nghĩa là ngoài số tiền mà ông C, bà V phải đưa trước cho ông bà là 200.000.000 đồng và tiền dịch vụ thì ông C, bà V còn phải tạm ứng cho ông bà số tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên nếu số tiền thuế dưới 200.000.000 đồng, còn nếu cao hơn thì ông bà phải bù thêm tiền. Số tiền tạm ứng này cũng sẽ được khấu trừ vào số tiền chuyển nhượng sau khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng

Sau khi ký hợp đồng thì ông C, bà V đã đưa cho ông bà số tiền 220.000.000 đồng (hai trăm hai mươi triệu đồng), theo các giấy nhận tiền ngày 12/10/2019, 24/10/2019; sau đó ông bà đã làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất; khi có thông báo thuế ông bà đã thông báo cho ông C, bà V tạm ứng số tiền 200.000.000 đồng như thỏa thuận nhưng ông C, bà V không thực hiện nên ông bà đã tự bỏ tiền ra nộp thuế; ông C, bà V cũng thống nhất để ông bán đất cho người khác để lấy tiền đưa lại cho ông C, bà V.

Ông bà khẳng định ông C, bà V không tiếp tục nhận chuyển nhượng đất, không đưa tiền cho ông bà nên buộc ông bà phải chuyển nhượng đất để trả lại tiền cho ông C, bà V và trả tiền mà ông bà mượn để trả tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất nên ông bà không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Tại đơn trình bày ý kiến ngày 09/3/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Vũ K, bà Ngô Thị Vân A và người đại diện hợp pháp của ông K, bà A trình bày:*

Ông K, bà A không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C, bà V vì ông bà đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ ông H đối với toàn bộ thửa 162 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C3 công chứng ngày 20/3/2021, số công chứng 1016, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Ông K, bà A cũng đã đăng ký biến động và đã được chỉnh lý sang tên đối với thửa đất 162 nêu trên; các tài sản gắn liền với đất cũng là đã được chuyển nhượng cho ông K, bà A.

Trước khi chuyển nhượng, ông K, bà A đã tìm hiểu thông tin thửa đất; biết thửa 162 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có tranh chấp nên mới tiến hành nhận chuyển nhượng thửa đất. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông K, bà A đã tiến hành xây dựng phần tường rào trên đất. Việc ông C, bà V khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông bà không đồng ý, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, bà V.

** Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 11/10/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, Văn phòng C3 trình bày:*

Ngày 20/3/2021, ông Lê Đình H và vợ là bà Hồ Thị Mỹ T2, (bà Hồ Thị Mỹ T2 có văn bản cam kết tài sản riêng vợ chồng do Văn phòng C3 công chứng ngày 20/3/2021, số công chứng 1015, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD) đến tại Văn phòng C3 yêu cầu làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Vũ K và bà Ngô Thị Vân A đối với thửa 162 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 036858 vào sổ cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 20831 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 25/01/2021.

Sau khi tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ Văn phòng C3 nhận thấy về mặt pháp lý hồ sơ đã đầy đủ thủ tục, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, đảm bảo và sau khi tra cứu thông tin ngăn chặn không có thông tin ngăn chặn nào về chủ sử dụng đất cũng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; mặt khác, những người tham gia ký vào hợp đồng chuyển nhượng cũng cam đoan cung cấp hồ sơ đầy đủ đúng pháp luật, thửa đất không bị tranh chấp hay kê biên để thi hành án. Bên cạnh đó, Văn phòng C3 cũng đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ của những người tham gia ký hợp đồng và hậu quả pháp lý khi hợp đồng công chứng vô hiệu, nếu có sự gian dối, cung cấp thông tin không đúng sự thật. Những người ký hợp đồng chuyển nhượng đã cam đoan những thông tin trong hợp đồng là chính xác và đã thống nhất ký vào hợp đồng, cam đoan chịu trách nhiệm nếu hợp đồng công chứng vô hiệu. Ngoài ra, đại diện hợp pháp của Văn phòng C3 đề nghị vắng mặt trong quá trình Tòa án làm việc, xét xử vụ án.

** UBND huyện B, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của UBND huyện B và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

** Bản án số 16/2025/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Quảng Ngãi đã xử*:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị V, ông Phạm Hồng C về việc buộc ông Lê Đình H, bà Hồ Thị Mỹ T2 và các con là anh Lê Đặng Đình Đ, cháu Lê Đặng Thùy T3, cháu Lê Đặng Đình T4, cháu Lê Đặng Thanh T5 thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 12/10/2019 đối với phần diện tích 184,3m² thuộc thửa đất số 162, tờ bản đồ số 39, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi (nay là xã V, tỉnh Quảng Ngãi).

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 12/10/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Đình H, bà Hồ Thị Mỹ T2 và các con với bên nhận chuyển nhượng là bà Võ Thị V, ông Phạm Hồng C đối với phần diện tích 184,3m² thuộc thửa đất số 162, tờ bản đồ số 39, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi (nay là xã V, tỉnh Quảng Ngãi) là vô hiệu toàn bộ.

3. Xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Lê Đình H, bà Hồ Thị Mỹ T2 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Võ Thị V, ông Phạm Hồng C số tiền đã nhận là 240.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi triệu đồng) và bồi thường thiệt hại 136.973.655 đồng (một trăm ba mươi sáu triệu, chín trăm bảy mươi ba nghìn, sáu trăm năm mươi lăm đồng), tổng cộng ông Lê Đình H, bà Hồ Thị Mỹ T2 có nghĩa vụ phải trả cho bà Võ Thị V, ông Phạm Hồng C số tiền là 376.973.655 đồng (ba

trăm bảy mươi sáu triệu, chín trăm bảy mươi ba nghìn, sáu trăm năm mươi lăm đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị V, ông Phạm Hồng C về việc tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1016, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 công chứng ngày 20/3/2021 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Đình H và bên nhận chuyển nhượng là ông Huỳnh Vũ K, bà Ngô Thị Vân A đối với thửa đất số 162, tờ bản đồ số 39, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi (nay là xã V, tỉnh Quảng Ngãi) và ý kiến, yêu cầu của bà Võ Thị V và ông Phạm Hồng C hủy cập nhật biến động ngày 29/3/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh huyện B sang tên ông Huỳnh Vũ K, bà Ngô Thị Vân A tại trang 03 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH 20831 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Ngãi cấp.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng khác, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

* Ngày 10/10 và ngày 04/11/2025, ông Lê Đình H và bà Hồ Thị Mỹ T2 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng ông Lê Đình H và bà Hồ Thị Mỹ T2 chỉ đồng ý trả lại cho ông Phạm Hồng C và bà Võ Thị V số tiền 240.000.000 đồng.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, đương sự kể từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Lê Đình H và bà Hồ Thị Mỹ T2 làm trong hạn luật định là hợp lệ theo quy định tại Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét, giải quyết.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Đình H và bà Hồ Thị Mỹ T2, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Quảng Ngãi. Về án phí giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét, sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ngày 27/9/2025, Tòa án nhân dân khu vực 2 - Quảng Ngãi xét xử vụ án nêu trên. Bị đơn ông Lê Đình H và bà Hồ Thị Mỹ T2 đều có mặt tại phiên tòa. Theo đó, ngày 10/10 và ngày 04/11/2025, ông H, bà T2 có đơn kháng cáo là còn trong thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của ông Lê Đình H và bà Hồ Thị Mỹ T2, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 12/10/2019:

[2.1.1] Ông Phạm Hồng C, bà Võ Thị V, ông Lê Đình H, bà Hồ Thị Mỹ T2 đều thừa nhận vào ngày 12/10/2019, các ông bà đã tự nguyện lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với nội dung cụ thể: Ông H, bà T2 chuyển nhượng cho ông C, bà V diện tích 184,3m^2 đất (trong đó có 100m^2 đất ở) thuộc thửa đất số 162, tờ bản đồ số 39, xã B, huyện B (nay là xã V), tỉnh Quảng Ngãi (viết tắt là thửa 162); chữ ký (Phạm Hồng C, Võ Thị V, Lê Đình H, Hồ Thị Mỹ T2) có tại hợp đồng chuyển nhượng là do chính các ông, bà ký tên; phần diện tích đất chuyển nhượng có chiều dài theo mặt đường Tỉnh lộ 621 là 9,7m, chiều dài theo đất là 19m, tuy nhiên, sau khi tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, các ông bà đã thống nhất với hình thể, vị trí, diện tích phần đất chuyển nhượng theo Sơ đồ địa chính thửa đất do Công ty Cổ phần Đ1 thực hiện vào ngày 26/11/2021. Đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.1.2] Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một trong các điều kiện để người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này). Tại thời điểm ông C, bà V, ông H, bà T2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng vào năm 2019, thửa 162 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng các ông, bà nêu trên vẫn ký kết hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm quy định về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bên cạnh đó, theo quy định tại khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Trong vụ án này, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên cũng chưa được đăng ký vào sổ địa chính theo quy định của pháp luật.

[2.1.3] Căn cứ tại khoản 2 Điều 119 Bộ luật Dân sự 2015: "*Trường hợp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng, chứng thực, đăng ký thì phải tuân theo quy định đó*". Theo đó, tại điểm a khoản 3 Điều

167 Luật Đất đai năm 2013 có quy định: "*Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013"*. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 12/10/2019 là hợp đồng không được công chứng hoặc chứng thực hợp pháp nên không đảm bảo về mặt hình thức của hợp đồng.

Mặt khác, ông C, bà V chỉ mới giao cho ông H số tiền 240.000.000 đồng trong tổng giá trị chuyển nhượng là 400.000.000 đồng; hơn nữa, các bên vẫn chưa tiến hành bàn giao quyền sử dụng đất trên thực tế nên không thuộc trường hợp "*một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch*" tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do vậy, từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 12/10/2019 bị vô hiệu; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, bà V về việc buộc ông H, bà T2 và các con của ông H, bà T2 gồm anh Đ, cháu T3, cháu T4 và cháu T5 có nghĩa vụ thực hiện đúng thỏa thuận tại hợp đồng nêu trên là có căn cứ, đúng pháp luật.

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

[2.2.1] Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Căn cứ quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, "*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. 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… Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường*". Theo đó, ông H đã nhận số tiền 240.000.000 đồng từ ông C, bà V nên ông H, bà T2 phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông C, bà V số tiền đã nhận là 240.000.000 đồng.

[2.2.2] Xét về mức độ lỗi thì các bên điều biết thửa 162 chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn ký kết hợp đồng, việc giao kết hợp đồng không tuân thủ các quy định về hình thức nên các bên đều có lỗi tương đương nhau trong việc làm cho hợp đồng vô hiệu.

Giá trị đất theo hợp đồng là 400.000.000 đồng cho diện tích 184,3m²; giá đất theo chứng thư thẩm định giá là: 4.647.742 đồng/m^2, tổng giá trị thị trường của phần đất chuyển nhượng tại thời điểm xét xử là 184,3m^2 x 4.647.742 đồng/m^2 = 856.578.850 đồng nên chênh lệch giá giữa giá thỏa thuận chuyển nhượng và giá thị trường tại thời điểm xét xử vụ án là: 856.578.850 đồng - 400.000.000 đồng = 456.578.850,6 đồng. Ông C, bà V đã thanh toán cho ông H, bà T2 số tiền 240.000.000 đồng trên tổng giá trị thửa đất theo hợp đồng 400.000.000 đồng nên

tỷ lệ thanh toán là: (240.000.000 đồng/400.000.000 đồng) × 100% = 60%; thiệt hại do chênh lệch giá tương ứng với tỷ lệ đã thanh toán: 456.578.850 đồng × 60% = 273.947.310 đồng.

Vì vậy, ông C, bà V bồi thường 50% phần thiệt hại, tương ứng với số tiền 136.973.655 đồng là có cơ sở. Vậy, ông H, bà T2 phải trả cho ông C, bà V tổng số tiền là 376.973.655 đồng.

[2.3] Từ nhận định trên, căn cứ các Điều 144, 147, 157 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án thì các đương sự phải chịu án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng khác theo tỷ lệ yêu cầu khởi kiện được chấp nhận hoặc không được chấp nhận. Yêu cầu khởi kiện của ông C, bà V được chấp nhận một phần (376.973.655 đồng) nên ông H, bà T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 18.848.683 đồng. Ông C, bà V phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với tranh chấp hợp đồng và chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận (880.000.000 đồng - 376.973.655 đồng = 503.026.345 đồng) là 24.121.054 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền 21.000.000 đồng mà ông C, bà V đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm nên ông C, bà V phải tiếp tục nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 3.121.054 đồng.

Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Lê Đình H và bà Hồ Thị Mỹ T2; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên ông Lê Đình H và bà Hồ Thị Mỹ T2 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002253 ngày 12/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi. Ông H, bà T2 đã nộp và chi phí xong.

[4] Các phần 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] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phù hợp với nhận định trên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 144, Điều 147 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 122, 129, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/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. Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Đình H và bà Hồ Thị Mỹ T2; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Quảng Ngãi.

2. Về án phí phúc thẩm: Ông Lê Đình H và bà Hồ Thị Mỹ T2 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002253 ngày 12/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi. Ông Lê Đình H bà Hồ Thị Mỹ T2 đã nộp và chi phí xong.

3. Các phần 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND khu vực 2 – Quảng Ngãi;
- Phòng THADS khu vực 2 – Quảng Ngãi;
- THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, lưu án văn.

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

Hoàng Thị Mai Hạnh