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

Bản án số: 137/2026/DS-PT
Ngày 06 - 02 - 2026
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất

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 Nguyễn Chí Dũng
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng
Ông Lê Thành Tôn

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Chí Dũng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Ngày 06 tháng 02 năm 2026 tại trụ sở 1 Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 683/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2025 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2025/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 616/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là ấp D, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị V: Ông Ngô Quang Thế L Luật sư của Văn phòng Luật sư Ngô Quang T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Xuân T1, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là ấp D, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

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

3.1. Ông Lý Văn H, sinh năm 1980.

3.2. Chị Trần Thị N, sinh năm 1991.

3.3. Chị Trần Thị Y, sinh năm 1993.

3.4. Anh Trần Văn T2, sinh năm 1995.

3.5. Chị Trần Thị V1, sinh năm 1998.

3.6. Ông Trần Thanh H1, sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là ấp D, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

3.7. Văn phòng C1.

Người đại diện theo pháp luật: Bùi Đức G, chức vụ: Trưởng Văn phòng.

Địa chỉ: Số C, đường T, khóm B, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là số C, đường T, ấp B, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

3.8. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Chí T3, chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: Khu phố T, phường T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thanh N1, chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách Chi nhánh Văn phòng Đ.

4. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn L1:

4.1. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1970.

4.2. Chí Trần Thị N, sinh năm 1991.

4.3. Chị Trần Thị Y, sinh năm 1993.

4.4. Anh Trần Văn T2, sinh năm 1995.

4.5. Chị Trần Thị V1, sinh năm 1998.

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là ấp D, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

5. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị V là nguyên đơn trong vụ án.

(Bà V, Luật sư T có mặt; Người đại diện của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ, Văn phòng C1 có Văn bản xin vắng mặt; Bà T1, ông H1, chị N, chị Y, anh T2, chị V1, ông Trần Thanh H1 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị V trình bày:

Bà V và ông Trần Văn L1 là vợ chồng sống chung từ năm 1990, tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là ấp D, xã T, tỉnh Đồng Tháp) có con Trần Thị N, Trần Thị Y, Trần Văn T2, Trần Thị V1. Trước đây bà V có một nền nhà tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Vào năm 2001, Nhà nước thu hồi làm đường nên đất gia đình bà V bị thu hồi. Đến ngày 30/3/2021 Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông

Trần Văn L1 số CY 577510, số vào sổ cấp GCN: CH09138, thửa đất số 2346, tờ bản đồ số 2, tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Vợ chồng bà V cất nhà gỗ chiều ngang 05m, chiều dài 09m để ở, do ông L1 thường xuyên uống rượu say xỉn đánh đập vợ con, nên bà V cùng các con đến Bình Dương làm thuê, thời gian bà V không có ở nhà ông L1 tự ý tách hộ khẩu ra một mình, kêu bà Nguyễn Thị Xuân T1 bán nền nhà.

Ngày 11/6/2021, ông L1 tự ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 2346, tờ bản đồ số 2 cho bà T1 theo hợp đồng số: 1527 quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1, mà không có sự đồng ý của bà V và các con trong hộ. Việc chuyển nhượng của ông L1 cho bà T1 trái quy định của pháp luật, gây thiệt hại đến quyền, lợi hợp pháp của bà V và các con trong hộ, đây là tài sản chung chưa chia. Khi ông L1 và bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà V và các con không hay biết, không sử dụng số tiền ông L1 chuyển nhượng đất cho bà T1.

Nay bà V yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 1527 quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/6/202, tại Văn phòng C1 công chứng giữa ông L1 với bà T1 và yêu cầu giải quyết hậu quả hủy hợp đồng chuyển nhượng, buộc bà T1 có nghĩa vụ giao trả đất và chuyển quyền sử dụng đất lại cho bà V diện tích 116,0m^2, thửa đất số 2346, tờ bản đồ số 2 (thửa đất chính quy là thửa đất số 102, tờ bản đồ số 37), đất tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do ông Lý Văn H đứng tên quyền sử dụng đất.

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị Xuân T1 trình bày:*

Vào ngày 11/6/2021, bà T1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn L1 diện tích 116,0m^2, thửa đất số 2346, tờ bản đồ số 2, với số tiền theo hợp đồng là 40.000.000 đồng, nhận chuyển nhượng hợp pháp đã thực hiện chuyển nhượng xong, khi nhận chuyển nhượng đất của ông L1 không ai tranh chấp hay ngăn cản. Sau khi nhận chuyển nhượng xong bà T1 đã chuyển nhượng lại cho ông Lý Văn H vào ngày 10/10/2022. Do đó, bà T1 không đồng ý theo yêu cầu của bà V.

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

+ *Ông Lý Văn H trình bày:* Vào ngày 10/10/2022, ông H có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Xuân T1 diện tích 116,0m^2, thửa đất số 102, tờ bản đồ số 37, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, theo hợp đồng chuyển nhượng với giá 100.000.000 đồng, thực tế giá chuyển nhượng bên ngoài 670.000.000 đồng, trả tiền cho bà T1 ba lần, mỗi lần bà T1 nhận tiền có ký nhận. Hiện nay phần đất ông H nhận chuyển nhượng của bà T1 thì bà V đang tranh chấp.

Nay ông H có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập yêu cầu buộc bà T1 và ông Trần Thanh H1 phải trả số tiền chuyển nhượng đất 670.000.000 đồng, ông H1 đồng ý trả lại đất cho bà T1 và ông Trần Thanh H1 diện tích 116,0m^2, thửa đất số 102, tờ bản đồ số 37, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, tọa lạc ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H1 rút đơn yêu cầu độc lập buộc bà T1 và ông Trần Thanh H1 trả số tiền chuyển nhượng đất 670.000.000 đồng, ông H1 đồng ý trả lại đất cho bà T1 và ông Trần Thanh H1 diện tích 116,0m^2, thửa đất số 102, tờ bản đồ số 37, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, tọa lạc ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Ông H1 trình bày giữ nguyên hiện trạng diện tích 116,0m^2, thửa đất số 102, tờ bản đồ số 37, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn cho ông H1 quản lý, sử dụng, vì ông H1 nhận chuyển nhượng của bà T1 ngay tình đúng quy định của pháp luật.

+ *Văn phòng C1 trình bày:* Vào ngày 10/6/2021, ông Trần Văn L1 và bà Nguyễn Thị Xuân T1 đến yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ nhận thấy ông L1 là người đại diện hộ gia đình đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguồn gốc đất thể hiện Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, do đây là tài sản được cấp cho hộ gia đình nên Công chứng viên yêu cầu cung cấp giấy tờ thời điểm được giao đất gồm những người nào đang sống chung trong hộ của ông L1, thì ông L1 cung cấp Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số: 69/UBND-XNTTHN ngày 07/6/2021 của UBND xã T (cũ); giấy xác nhận ngày 10/6/2021 của Công an xã T (cũ); giấy xác nhận ngày 10/6/2021 của Công an xã T (cũ) thể hiện chỉ có 01 nhân khẩu ông L1. Qua quá trình kiểm tra giấy tờ do cơ quan thẩm quyền xác nhận, ngoài ông L1 ra không còn người nào khác trong hộ ông L1 tại thời điểm được Nhà nước giao đất, nên ông L1 là chủ sở hữu hợp pháp được quyền định đoạt theo quy định pháp luật. Công chứng viên giải thích việc giao kết hợp đồng và đọc từng nội dung trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên xác nhận đã biết rõ về nguồn gốc đất, Công chứng viên đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng, nhận thấy đây là sự tự nguyện thỏa thuận giao dịch, không ai ép buộc, hai bên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, mục đích nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; giấy tờ về tài sản và giấy tờ tuỳ thân (bản chính) đều thể hiện đầy đủ chính xác nên công chứng theo quy định pháp luật. Do đó, Văn bản Công chứng số: 1527 quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 11/6/2021 do Công chứng viên Bùi Đức G chứng nhận là hợp pháp, đúng trình tự thủ tục quy định.

+ Chị Trần Thị N, chị Trần Thị Y, chị Trần Thị V1 trình bày: Thống nhất toàn bộ theo lời trình bày của bà Nguyện Thị V2, không trình bày hay ý kiến gì thêm.

+ Anh Trần Văn T2, ông Trần Thanh H1 trình bày: Không ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án.

+ Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ trình bày: Có Văn bản đề nghị vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại Quyết định bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2025/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Tháp tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của ông Lý Văn H về việc yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Xuân T1 và ông Trần Thanh H1 phải trả số tiền chuyển nhượng đất cho ông Lý Văn H với số tiền là 670.000.000 đồng (Sáu trăm bảy mươi triệu đồng), ông Lý Văn H đồng ý trả lại đất cho bà T1 và ông H diện tích 116,0m^2, thửa đất số 102, tờ bản đồ số 37, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là ấp D, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị V về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 1527, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 11/6/2021, tại Văn phòng C1 giữa ông Trần Văn L1 với bà Nguyễn Thị Xuân T1 và yêu cầu giải quyết hậu quả hủy hợp đồng chuyển nhượng, buộc bà T1 có nghĩa vụ giao trả đất và chuyển quyền sử dụng đất lại cho bà Nguyễn Thị V diện tích 116,0m^2, thửa đất số 2346, tờ bản đồ số 2 (thửa đất chính quy là thửa đất số 102, tờ bản đồ số 37), tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là ấp D, xã T, tỉnh Đồng Tháp) do ông Lý Văn H đứng tên quyền sử dụng đất.

Giữ nguyên hiện trạng đất theo đo đạc thực tế diện tích 116,0m^2, thửa đất số 102, tờ bản đồ số 37, mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là ấp D, xã T, tỉnh Đồng Tháp) cho ông Lý Văn H quản lý và sử dụng.

Phần đất, có vị trí như sau:

Từ M1 đến M2 dài 5,99m.

Từ M2 đến M3 dài 18,00m.

Từ M3 đến M4 dài 6,89m.

Từ M4 đến M1 dài 18,03m.

(Có Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/01/2024; Sơ đồ đo đạc ngày 10/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XXIII kèm theo).

3. Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị V phải có nghĩa vụ chịu 300.000 đồng án phí, nhưng khấu trừ vào 1.315.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: 0011068, ngày 15/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp (cũ), nên bà V được nhận lại số tiền 1.015.000 đồng (Một triệu không trăm mười lăm nghìn đồng).

Ông Lý Văn H không phải chịu tiền án phí. Về tiền tạm ứng án phí ông Lý Văn H được nhận lại số tiền 15.400.000 đồng (Mười lăm triệu bốn trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: 0004917, ngày 07/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp (cũ).

Bà T1, chị N, chị Y, anh T2, ông Trần Thanh H1, Văn phòng C1, Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ không phải chịu tiền án phí.

4. Nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Bà Nguyễn Thị V phải có nghĩa vụ chịu 3.030.000 đồng (Ba triệu không trăm ba mươi nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo Hóa đơn bán hàng số: 00000116, ngày 04/4/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ; Phiếu chi tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Tháp), do bà Nguyễn Thị V đã nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng theo phiếu thu ngày 08/12/2023 và bà V đã thanh toán xong nên không xem xét giải quyết.

Bà T1 không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 23 tháng 9 năm 2025, bà Nguyễn Thị V kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2025/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Tháp. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị V trình bày: Vẫn giữ kháng cáo, Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V, sửa bản án sơ thẩm.

Luật sư Ngô Quang Thế là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị V trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 11/06/2021 tại Văn phòng C1 đối với ông L1 và bà T1 là không đúng quy định của pháp luật. Thời điểm ông L1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1 thì ông L1 còn vợ và các con đã trưởng thành không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; gia đình bà V

được cấp đất năm 2001 do đất trúng quy hoạch làm đường nên Nhà nước cấp lại nền đối diện, khi bà V phát hiện bà T1 có ý định nhận chuyển nhượng đất, bà V kêu Châu Thị O là cháu nói chuyện với bà T1, đất của ông L1 còn vợ và các con không thể chuyển nhượng, bà T1 nói Nhà nước công nhận thì nhận chuyển nhượng, theo quy định của Luật hôn nhân và gia đình thì tài sản chung của vợ chồng thì phải được vợ chồng đồng thuận, Văn phòng C1 phần đất cấp cho hộ nhưng chỉ cá nhân ký chuyển quyền là không phù hợp với quy định và Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng việc chuyển nhượng giữa ông L1 và bà T1 là đúng quy định, bà T1 chuyển nhượng cho ông H1 đúng quy định, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V là thiếu khách quan chưa phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà V, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V.

Bà Nguyễn Thị V trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, không bổ sung gì thêm.

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

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết: Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, chưa thu thập đầy đủ chứng cứ, mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, nên cần hủy bản án sơ thẩm. Do đó, chưa xem xét kháng cáo của bà V. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị V nộp trong thời hạn luật định. Căn cứ Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai chỉ có bà V, Luật sư T có mặt; Người đại diện của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ, Văn phòng C1 có Văn bản xin vắng mặt; Bà T1, ông H1, chị N, chị Y, anh T2, chị

V1, ông Trần Thanh H1 vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo luật định.

Về quan hệ pháp luật: Bà V khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/6/2021 tại Văn phòng C1 công chứng giữa ông L1 với bà T1 và yêu cầu giải quyết hậu quả hủy hợp đồng chuyển nhượng, buộc bà T1 có nghĩa vụ giao trả đất và chuyển quyền sử dụng đất lại cho bà V diện tích 116,0m^2, thửa đất số 2346, tờ bản đồ số 2 (thửa đất chính quy là thửa đất số 102, tờ bản đồ số 37) do ông H1 đứng tên quyền sử dụng đất. Ông H1 có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập yêu cầu buộc bà T1 và ông Trần Thanh H1 phải trả số tiền chuyển nhượng đất 670.000.000 đồng, ông H1 đồng ý trả lại đất cho bà T1 và ông Trần Thanh H1 diện tích 116,0m^2, thửa đất số 102, tờ bản đồ số 37, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, tọa lạc ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp chia thừa kế quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất", nhưng đương sự không tranh chấp chia thừa kế và quyền sử dụng đất, việc xác định quan hệ chia thừa kế và quyền sử dụng đất là không đúng với yêu cầu của đương sự.

[2] Về nội dung: Bà V kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Bà V khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/6/2021, tại Văn phòng C1 giữa ông L1 với bà T1 và yêu cầu giải quyết hậu quả hủy hợp đồng chuyển nhượng, buộc bà T1 có nghĩa vụ giao trả đất và chuyển quyền sử dụng đất lại cho bà V diện tích 116,0m^2, thửa đất số 2346, tờ bản đồ số 2 (thửa đất chính quy là thửa đất số 102, tờ bản đồ số 37), tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do ông H1 đứng tên quyền sử dụng đất.

Bà V trình bày khi ông L1 và bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà V và các con không hay biết, không sử dụng số tiền ông L1 chuyển nhượng đất cho bà T1.

Bà T1 cho rằng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 116,0m^2, thửa đất số 2346, tờ bản đồ số 2 của ông L1 hợp pháp, khi nhận chuyển nhượng đất không ai tranh chấp hay ngăn cản. Sau khi nhận chuyển nhượng xong chuyển nhượng lại cho ông H1, không đồng ý theo yêu cầu của bà V.

Theo đo đạc thực tế phần đất tranh chấp diện tích 116,0m^2, thửa đất số 102, tờ bản đồ số 37, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp D,

xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1 vào ngày 08/11/2022.

Thửa đất số 102, tờ bản đồ số 37, diện tích 116,0m^2 có nguồn gốc Nhà nước giao cho hộ ông L1, được thể hiện tại Quyết định số: 108/QĐ-UBND.NĐ ngày 15/3/2021 của Ủy ban nhân dân huyện T. Giao đất cho hộ ông Trần Văn L1, sinh năm 1968, ngụ ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; nền số 28, lô E thuộc thửa đất số 2346, tờ bản đồ số 2, diện tích 116m^2, giao đất có thu tiền sử dụng đất, sau khi giao đất ông L1 thực hiện xong nghĩa vụ tài chính. Ngày 30/3/2021 hộ ông L1 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 2346, tờ bản đồ số 2, diện tích 116m^2.

Ngày 11/6/2021, giữa ông L1 và bà T1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 2346, tờ bản đồ số 2, diện tích 116,0m^2, Hợp đồng được Văn phòng C1. Đến ngày 25/6/2021 bà T1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 31/10/2021, bà T1 làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 2346, tờ bản đồ số 2 (bản đồ 299) thành thửa đất số 102, tờ bản đồ số 37 (bản đồ chính quy), diện tích 116,0m^2. Ngày 10/12/2021 bà T1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 10/10/2022, giữa bà T1 và ông H1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 102, tờ bản đồ số 37, diện tích 116,0m^2, Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã T Cơ chứng thực. Đến ngày 08/11/2022 ông H1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Công văn số: 1161/CNCPĐKĐĐ-ĐKCG&TTLT ngày 30/5/2024 (nhưng là Công văn số: 788/CNVPĐKĐĐHTH ngày 12/4/2024) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cung cấp thông tin: *"1. Thửa đất 2346, tờ bản đồ số 2, diện tích 116,0m^2, mục đích đất ở tại nông thôn do bà T1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy có số vào sổ: CS09410, số phát hành DB 574720, ngày 25/6/2021; Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng QSDĐ từ hộ ông Trần Văn L1 theo hợp đồng số 1527, quyển số 01/2021-TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C1 xác lập ngày 11/6/2021 đúng trình tự, thủ tục theo quy định và không có đo đạc thực tế thửa đất số 2346"* và Công văn số: 01/CNVPĐKĐĐHTH-ĐKCG&TTLT ngày 04/7/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cung cấp thông tin: *"1. ...Trong quá trình thực hiện hồ sơ cấp giấy chứng nhận theo Hợp đồng chuyển nhượng có số công chứng 1527 quyển số*

01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/6/2021 do Văn phòng C1 chứng thực và hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận sang bản đồ chính quy thành thửa đất số: 102, tờ bản đồ số: 37 (bản đồ chính quy) của bà Nguyễn Thị Xuân T1 không có cá nhân, tổ chức nào tranh chấp, khiếu nại, đảm bảo đúng trình tự thủ tục…"; "2.... Trong quá trình thực hiện hồ sơ cấp giấy chứng nhận theo Hợp đồng chuyển nhượng có số chứng thực 744 quyển số 01/2022-SCT/HĐ,GD do UBND xã T Cơ chứng thực cho bà Nguyễn Thị Xuân T1 và ông Lý Văn H không có cá nhân, tổ chức nào tranh chấp, khiếu nại, đảm bảo đúng trình tự thủ tục theo quy định", và cho rằng bà V biết ông L1 chuyển nhượng đất cho bà T1 không tranh chấp, khi bà T1 chuyển nhượng đất lại cho ông H cũng không tranh chấp, đồng thời, khi ông L1 được cấp quyền sử dụng đất bà V và ông L1 không sống chung, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1 và bà T1 là hợp pháp, có hiệu lực, đúng theo quy định của pháp luật.

Bà V trình bày phát hiện bà T1 có ý định nhận chuyển nhượng đất của ông L1, nhờ Châu Thị O là cháu đến nói chuyện với bà T1 đất của hộ gia đình, bà T1 cũng thừa nhận có người không biết tên gặp nói chuyện, bà V và các con không sử dụng tiền nhận chuyển nhượng, cho thấy bà V đã không đồng ý cho ông L1 chuyển nhượng đất.

Văn phòng C1 cho rằng vào ngày 10/6/2021, ông L1 và bà T1 đến yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận thấy ông L1 là người đại diện hộ gia đình đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguồn gốc đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, do đây là tài sản được cấp cho hộ gia đình, yêu cầu cung cấp giấy tờ thời điểm được giao đất gồm những người nào đang sống chung trong hộ của ông L1.

Tại Công văn số 224/XNHK-QLHC ngày 22/3/2024 của Công an huyện T cung cấp thông tin: Từ ngày 15/3/2021 đến ngày 11/6/2021; từ ngày 12/6/2021 đến nay trong hộ gồm các nhân khẩu sau: 1. Ông Trần Văn L1, sinh năm 1968, chủ hộ; 2. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1970, quan hệ với chủ hộ: Vợ; 3. Chị Trần Thị Y, sinh năm 1993, quan hệ với chủ hộ: Con; 4. Anh Trần Văn T2, sinh năm 1995, quan hệ với chủ hộ: Con; 5. Chị Trần Thị V1, sinh năm 1998, quan hệ với chủ hộ: Con; 6. Trần Thị Ngọc C, sinh năm 2018, quan hệ với chủ hộ: Cháu; 7. Trần Đức H2, sinh năm 2018, quan hệ với chủ hộ: Cháu.

Tại Công văn số 36/CAX ngày 10/4/2024 của Công an xã T Cơ cung cấp thông tin: Qua tra cứu, đối chiếu với thông tin dữ liệu trong hồ sơ tàng thư hộ khẩu số 29929-000499 trên phần mềm Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư của Công an xã T hiện đang quản lý và sổ ghi chép đăng ký thường trú (HK11) của Công an xã, thể hiện nội dung như sau:

Từ ngày 13/3/2021 đến nay, hộ ông Trần Văn L1 gồm những nhân khẩu: 1. Ông Trần Văn L1, sinh năm 1968, chủ hộ; 2. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1970, quan hệ với chủ hộ: Vợ; 3. Chị Trần Thị Y, sinh năm 1993, quan hệ với chủ hộ: Con; 4. Anh Trần Văn T2, sinh năm 1995, quan hệ với chủ hộ: Con; 5. Chị Trần Thị V1, sinh năm 1998, quan hệ với chủ hộ: Con; 6. Trần Thị Ngọc C, sinh năm 2018, quan hệ với chủ hộ: Cháu; 7. Trần Đức H2, sinh năm 2018, quan hệ với chủ hộ: Cháu.

Tại Công văn số 15/CAX ngày 03/5/2024 của Công an xã T cung cấp thông tin: Qua kết quả kiểm tra dữ liệu dân cư Công an xã T, nhân khẩu Trần Văn L1, sinh năm 1968 không có tên trên dữ liệu dân cư quốc gia. Hộ ông Trần Văn L1, sinh năm 1968, chuyển hộ khẩu về ấp T, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp vào ngày 13/5/2021, hộ ông L1, có 01 nhân khẩu ông L1 đứng chủ hộ.

Khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông L1 cung cấp giấy xác nhận ngày 10/6/2021 của Công an xã T, vào thời điểm ngày 13/3/2021 hộ ông Trần Văn L1, sinh năm 1968, còn đăng ký hộ khẩu thường trú tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp gồm 01 nhân khẩu. Trần Văn L1, sn: 1968 (chủ hộ) và giấy xác nhận ngày 10/6/2021 của Công an xã T, vào thời điểm 13/5/2021 hộ ông Trần Văn L1, sinh năm 1968, đăng ký thường trú tại ấp T, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp gồm 01 nhân khẩu. Trần Văn L1, sn: 1968 (chủ hộ).

Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ giấy xác nhận ngày 10/6/2021 của Công an xã T với Công văn số 224/XNHK-QLHC ngày 22/3/2024 của Công an huyện T; Công văn số 36/CAX ngày 10/4/2024 của Công an xã T và Công văn số 15/CAX ngày 03/5/2024 của Công an xã T với Công văn số 36/CAX ngày 10/4/2024 của Công an xã T là như thế nào, để xem xét việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1 với bà T1 vào ngày 11/6/2021 có phù hợp với pháp luật không, mà cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1 với bà T1 hợp pháp, có hiệu lực, đúng quy định của pháp luật và không chấp nhận yêu cầu của bà V là chưa phù hợp, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp của đương sự.

Bà V yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/6/2021 giữa ông L1 với bà T1, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải thích về hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng là chưa đúng quy định pháp luật.

[2.2] Ông H có đơn yêu cầu độc lập buộc bà T1 và ông Trần Thanh H1 phải trả số tiền chuyển nhượng đất 670.000.000 đồng, đồng ý trả lại cho bà T1 và ông Trần Thanh H1 diện tích 116,0m^2, thửa đất số 102, tờ bản đồ số

37, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, tọa lạc ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Ngày 21/5/2025 và tại phiên tòa sơ thẩm, ông H1 rút yêu cầu độc lập buộc bà T1 và ông Trần Thanh H1 trả số tiền chuyển nhượng đất 670.000.000 đồng, đồng ý trả lại cho bà T1, ông Trần Thanh H1 diện tích 116,0m^2, thửa đất số 102, tờ bản đồ số 37; ông H1 trình bày giữ nguyên hiện trạng quyền sử dụng đất diện tích 116,0m^2, thửa đất số 102, tờ bản đồ số 37 cho ông H1 quản lý, sử dụng, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử là phù hợp, nhưng phần quyết định của bản án giữ nguyên hiện trạng đất theo đo đạc thực tế diện tích 116,0m^2, thửa đất số 102, tờ bản đồ số 37 cho ông H1 quản lý, sử dụng là vượt quá yêu cầu. Trong quá trình giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm không thông báo cho bà V và các con của bà V có yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 với ông H1 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông H1 vào ngày 08/11/2022 là chưa giải quyết toàn diện vụ án.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và chưa thu thập đầy đủ chứng cứ, mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung được.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm số: 51/2025/DS-ST ngày 11/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Tháp, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Do bản án sơ thẩm bị hủy nên không xem xét về nội dung yêu cầu kháng cáo.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm số: 51/2023/DS-ST ngày 11/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Tháp là có căn cứ nên chấp nhận.

Do bản án sơ thẩm bị hủy bà V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Phần án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 và khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tuyên xử:

- Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2025/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Tháp.

- Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Tháp giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

- Về án phí: Bà Nguyễn Thị V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002917, ngày 29/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

- Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

***Nơi nhận*:**
- Phòng KT - TT & THA TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND khu vực 12 - Đồng Tháp;
- Phòng THADS khu vực 12 - Đồng Tháp;
- Đương sự;
- Lưu: VT, TDS, HSVA (Dũng).

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

Đã ký

Nguyễn Chí Dũng