

Bản án số: 109/2026/DS-PT
Ngày 20-4-2026
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 G

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Thường.

Các Thẩm phán: Ông Phan Minh Dũng; bà Võ Thị Hồng Thu.

-Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh G.

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh G: Bà Hoàng Hải Ly - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 20 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh G xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 01/2026/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2026 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2025/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - G bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 56/2025/QĐ-PT ngày 26-02-2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 87/2026/QĐ-PT ngày 17-3-2026; Quyết định hoãn phiên tòa số: 122/2026/QĐ-PT ngày 01-4-2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị M, số căn cước công dân: 052137000....; địa chỉ: 280 T, phường D, tỉnh G. Có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Th, số căn cước công dân: 045181008.....; địa chỉ: A715 Chung cư 148/21 đường số 59, phường A, Thành phố H. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông T, là Luật sư - Cộng tác viên của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh G. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Trần Minh S, số CMND: 230484....; địa chỉ: Tổ 05, phường D, tỉnh G. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Duy H, số căn cước công dân: 062057003.....; địa chỉ: 94/28 P, tổ 08, phường P, tỉnh G. Có mặt.

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

-Văn phòng Công chứng Đ; địa chỉ: 674 P, phường T, tỉnh G. Vắng mặt.

- Ông Đào Sỹ H, số căn cước công dân: 019072010.....; và bà Nguyễn Thị L, số căn cước công dân: 030179004.....; địa chỉ: 79/10 Nguyễn Đ, tổ 05, phường P, tỉnh G. Vắng mặt.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông V, số căn cước công dân: 05208800.... và bà M, số căn cước công dân: 035186006...; địa chỉ: Tổ 08,

phường T, tỉnh G. Do ông Nguyễn Duy H; địa chỉ: (như trên), làm đại diện theo ủy quyền. Có mặt.

4. Người làm chứng:

- Ông Đ, số căn cước công dân: 064078010....; địa chỉ: 137 H, phường D, tỉnh G. Vắng mặt.

- Bà K, sinh năm 1976; địa chỉ: 210 C, phường P, tỉnh G. Vắng mặt.

- Bà C, số căn cước công dân: 052161009....; địa chỉ: 280 T, phường D, tỉnh G. Có mặt

- Ông T, sinh năm 1959; địa chỉ: 174 H, phường D, tỉnh G. Vắng mặt

- Ông Q, sinh năm 1974; địa chỉ: 280 T, phường D, tỉnh G. Có mặt.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trần Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tóm tắt nội dung trình bày của đương sự, người làm chứng:

Nguyên đơn bà Trần Thị M trình bày: Vào khoảng tháng 10 năm 2020, ông Trần Minh S đến nhà bà M nói nói rằng con trai bà là Nguyễn Văn Ch vay tiền của ông S, nay đã đến hạn trả nợ mà ông Ch không trả. Sau đó, ông S liên tục đến nhà yêu cầu bà M trả nợ thay cho con trai, bằng cách phải ký vào giấy vay tiền và phải đưa cho ông S giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: GCNQSDĐ) mang tên bà M để làm tin. Do đó, bà M đã ký vào giấy vay tiền 200.000.000 đồng và đưa cho ông S giữ bản gốc GCNQSDĐ số CN 071844 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh G cấp ngày 09/11/2018. Đầu tháng 12 năm 2020, khi bà M đang điều trị tại Bệnh viện đa khoa tỉnh G thì ông S dẫn theo một nhóm người đến uy hiếp và yêu cầu bà phải đến nhà ông S ký một số giấy tờ. Vì hoảng sợ nên bà M phải đi theo về nhà ông S, rồi ký 01 xấp giấy tờ. Vì tuổi cao sức yếu, mắt mờ không biết đọc và viết tiếng việt, bị nhóm người của ông S uy hiếp nên bà M đã ký theo yêu cầu của ông S. Vì hoàn cảnh kinh tế khó khăn, con trai bà là Nguyễn Văn Ch bỏ đi nên bà M không có tiền trả lãi cho ông S. Bà M nói ông S đưa lại bản gốc GCNQSDĐ cho bà để chuyển nhượng nhà, đất cho người khác, lấy tiền trả nợ cho ông S nhưng ông S không đồng ý. Khi ông S đưa cho bà M bản photo GCNQSDĐ thì bà M mới biết được GCNQSDĐ đã chỉnh lý sang tên ông S, rồi bán cho ông V. Việc bà M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông S là do bà bị lừa dối, ép buộc, không biết đọc, không biết viết tiếng việt, bà đã già yếu 83 tuổi, giá trị của hợp đồng không đúng, địa điểm công chứng không phù hợp theo quy định của Luật công chứng năm 2014, bà M không giao đất cho ai.

Bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng Công chứng Đ công chứng ngày 04-12-2020 giữa bà Trần Thị M và ông Trần Minh S; Hủy việc chỉnh lý tại trang 3 GCNQSDĐ số CN 071844 đã chỉnh lý sang tên cho ông Trần Minh S vào ngày 11/12/2020; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh S và ông V.

Bà M không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông V về việc buộc bà M phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để trả lại đất cho vợ chồng ông V.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, ông T trình bày: Bà M khẳng định có vay ông S 200.000.000 đồng, ký giấy vay tiền 200.000.000 đồng và có thể

chấp GCNQSDĐ. Tại thời điểm vay tiền bà M đã già tại sao ông S cho vay đến 400.000.000 đồng, việc này là thiếu thực tế. Mặt khác khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và bà M thì bà M bị bệnh phải nằm Bệnh viện thành phố P, lúc đó đã 83 tuổi, khi ký công chứng tại nhà ông S, bà M không biết đọc và viết tiếng Việt mà không có người làm chứng là chưa đảm bảo theo quy định của Luật Công chứng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng quy định của pháp luật. Mặc khác hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tiền, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và ông S bị vô hiệu dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và ông V, bà M cũng bị vô hiệu. Đối với yêu cầu ông V, bà M về việc yêu cầu tháo dỡ nhà của bà M thì bà M xác định nhà bà M được xây dựng năm 2017 là nhà ở kiên cố nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Bị đơn ông Trần Minh S trình bày: Khoảng tháng 6 năm 2019, ông Đào Vinh Q hỏi ông S có gia đình bà M cần vay tiền nhưng ông S không có tiền cho vay nên giới thiệu gia đình bà M đến gặp bà Kiều Thị H (đã chết) và bà K nói rằng cho gia đình bà M vay tiền, hai bà đồng ý nhưng với điều kiện ông S đứng ra viết giấy nhận nợ. Ngày 20-9-2019, gia đình bà M gồm: con trai là Nguyễn Văn Ch, con gái C và bà M ký giấy vay tiền của ông S với số tiền là 400.000.000 đồng, lãi suất 16.000.000 triệu/tháng, có thể chấp GCNQSDĐ thửa đất 304, tờ bản đồ 24, địa chỉ thửa đất tổ 08, phường Y, thành phố P, tỉnh G, thời hạn trả nợ 12 tháng. Mặt sau của giấy vay tiền viết nội dung đồng ý cho bên thứ 2 (ông S) nhận thế chấp bìa đỏ. Sau khi vay tiền xong, gia đình bà M không trả nợ gốc và lãi theo thỏa thuận nên ông S phải trả tổng cộng là 650.000.000 đồng. Do không có tiền trả nợ tiền cho ông S nên gia đình bà M đồng ý bán thửa đất nêu trên cho ông S để trả nợ, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 420.000.000 đồng. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì nhà đất nêu trên không có ai ở, vì bà M có 02 nhà, bà M đang ở nhà to, nhưng khi con bà M bán nhà to nơi bà M đang ở cho người khác thì bà M không có chỗ ở nên bà M xây dựng nhà ở trên phần đất của ông S nhận chuyển nhượng của bà M.

Ông S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M, nhưng đồng ý với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông V, bà M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Vũ, bà M trình bày: Ngày 18-4-2022, ông V và bà M nhận chuyển nhượng của ông Trần Minh S thửa đất số 304, tờ bản đồ số 24, diện tích 102,9m² tại tổ 08, phường Y, thành phố P, tỉnh G theo GCNQSDĐ số CN 071844 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 09-11-2018 cho bà Trần Thị M (bà M đã chuyển nhượng cho ông S ngày 04/12/2020). Ông V, bà M đã trả đủ tiền cho ông S và giao nhận đất theo thực tế, trên đất gồm cổng chính sát mặt tiền bờ tường rào xây gạch và có chuồng heo tạm và nhà vệ sinh sau đất. Lúc này, bà M cùng con trai đang ở tạm căn nhà của ông Đào Sỹ H ở bên cạnh thửa đất ông V nhận chuyển nhượng của ông S. Khi ông Đào Sỹ H phá dỡ căn nhà để chuyển nhượng cho người khác thì bà M đã chiếm và xây dựng nhà trái phép trên đất của vợ chồng ông V. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, M và ông S được công chứng ngày 18-4-2022 là ngay tình và hợp pháp nên đã được chỉnh lý sang tên cho ông

V, bà M theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, ông V và bà M không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M.

Ông V, bà M yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Trần Thị M phải tháo dỡ toàn bộ căn nhà xây dựng trái phép trên đất để trả lại thửa đất số 304, tờ bản đồ số 24, diện tích 102,9m² đất nêu trên cho ông V, bà M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Đ trình bày: Ngày 10-4-2020, Văn phòng Công chứng Đ nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị M đối với bên chuyển nhượng là bà Trần Thị M và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Minh S. Tại thời điểm tiếp nhận công chứng hợp đồng, bà M có nộp cho văn phòng công chứng, gồm: 01 Bản gốc GCNQSDĐ có nguồn gốc nhận thừa kế + tặng cho; sổ hộ khẩu của bà M, ông S cùng với chứng minh nhân dân của bà M, ông S. Sau khi kiểm tra toàn bộ giấy tờ về tài sản và giấy tờ tùy thân của các bên tham gia giao dịch, Công chứng viên nhận thấy giao dịch này không bị ràng buộc về thể chấp, chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho, cho thuê..., không bị ràng buộc bởi bất cứ quyết định nào của cơ quan nhà nước hạn chế quyền của chủ sử dụng đất. Công chứng viên đã kiểm tra nhân thân của cá nhân tham gia giao kết hợp đồng, tính hợp pháp của các giấy tờ mà các bên giao nộp hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật và đã giải thích rõ toàn bộ nội dung có trong hợp đồng, hỏi rõ về sự đồng ý của nội dung có trong hợp đồng, tất cả cùng đồng ý và thể hiện qua việc ký và điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Văn phòng Công chứng khẳng định việc công chứng hợp đồng là tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật, việc các bên tham gia ký hợp đồng là tự nguyện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đào Sỹ H và bà Nguyễn Thị L trình bày: Khoảng năm 2020, ông H, bà L có mua của con bà Trần Thị M là ông Ch thửa đất số 303, tờ bản đồ số 24, diện tích 252,9m² tại tổ 08, phường Y, thành phố P, tỉnh G, đã được cấp GCNQSDĐ ngày 16-6-2020, đang sử dụng đúng đủ diện tích đất được cấp. Việc bà M xây dựng nhà chiều ngang 3,5m không nằm trên đất của ông H, bà L nên không có yêu cầu gì và xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của vụ án.

Người làm chứng là bà C trình bày: Bà C không nhớ thời gian cụ thể, em trai bà là Nguyễn Văn Ch nói bà chở bà M vào nhà ông Trần Minh S để ông Ch vay tiền. Ông S đưa 01 giấy vay tiền rồi nói bà M, ông Ch và bà C ký tên vào giấy vay tiền. Bà C có đọc nội dung giấy vay tiền 200.000.000 đồng, ông S đưa cho ông Ch 200.000.000 đồng. Tiền lãi và thỏa thuận thời hạn trả nợ thì giữa ông Ch và ông S tự thỏa thuận. Khoảng 01 năm sau, ông S lên nhà bà M gặp bà C, bà M và ông Lê Văn Q, ông S nói ngày mai hay một, khi nào rảnh xuống nhà ông S ký giấy để ông S đem giấy nợ đi Ngân hàng để xin bớt tiền lãi chứ như này không đóng nổi. Sau đó, sự việc giữa bà M với ông S như thế nào thì bà C không biết. Chữ ký trong giấy mượn tiền ngày 20-9-2019 mà ông S cung cấp cho Tòa án không phải chữ ký của bà C, bà không có lấn tay điểm chỉ.

Người làm chứng bà K trình bày: Bà có quen biết ông Trần Minh S. Năm 2019, thông qua giới thiệu của ông Sang, em gái bà K là H có cho bà M vay 400.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng. Sau khi vay tiền, gia đình bà M không trả tiền lãi và gốc nên bà H yêu cầu ông S phải chịu trách nhiệm và cứ 03 tháng ông S không trả lãi thì chuyển thành nợ gốc. Sau đó, ông S đã trả cho bà H tổng cộng cả gốc và lãi là 650.000.000 đồng.

Người làm chứng Lê Văn Q trình bày: Ông là con trai của bà Trần Thị M. Ông cùng con trai sinh sống thường xuyên tại căn nhà và thửa đất đứng tên bà Trần Thị M. Trong suốt thời gian sinh sống tại đây, bà M và ông cùng trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất và đây là tài sản chung của cha mẹ ông để lại. Do cha mất sớm nên mẹ ông là bà M đứng tên GCNQSDĐ, không có ý định bán hoặc chuyển nhượng cho bất kỳ ai. Ông và mẹ ông vẫn sinh sống tại căn nhà này ổn định từ trước đến nay không có tranh chấp với ai. Việc bà M ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông Trần Minh S thì ông không biết. Bà M là người già yếu, không biết đọc chữ nên đi đâu có liên quan giấy tờ hồ sơ bà đều phải có con cháu đi cùng để đọc cho bà nghe hiểu. Do đó, không thể có việc bà M tự ý ký giấy bán nhà đất. Trong quá trình sinh sống tại đây, ông không thấy người nào đến nhận nhà, đo đạc hoặc yêu cầu bàn giao nhà đất. Cuối năm 2021, ông S có đến tìm ông và đề nghị ông nhận 100 triệu đồng tiền giúp bà M chữa bệnh, nhưng ông không nhận tiền. Ông biết việc em trai là Nguyễn Văn Ch có vay tiền của ông Trần Minh S nhưng không biết số tiền vay bao nhiêu.

2. Kết quả giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2025/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - G đã: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều: 144, 147, 157, 165, 166, 201, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng các Điều: 117, 119, 133, 166, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều: 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46 Luật Công chứng năm 2014; các Điều: 12, 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị M, về việc: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng Đ công chứng ngày 04/12/2020 giữa bà Trần Thị M và ông Trần Minh S; và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh S và ông V.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông V và bà M, về việc buộc bà Trần Thị M giao cho ông Vũ, bà M quản lý, sử dụng thửa đất số 304, tờ bản đồ số 24 diện tích 101,3m² tại tổ 8, phường Y, thành phố P, nay là phường D, tỉnh G theo GCNQSDĐ số CN 071844 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh G cấp ngày 09/11/2018, có tứ cận: Phía Đông giáp đường bê tông có chiều dài 3,5m; phía Tây giáp thửa đất số 176, có chiều dài 3,5m; phía Nam giáp thửa đất số 178, dài 29m; phía Bắc giáp thửa đất số 303, dài 29,33m. Buộc bà M phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất thuộc thửa đất 304, tờ bản đồ số 24 gồm 01 nhà 01 tầng, xây gạch, lợp tôn, nền ceramic 40x40cm, không có sêno mặt trước; 01 mái che khung sắt lợp tôn nền xi măng; 01 tường rào xây gạch; 01 Cổng song sắt; Sân xi măng có diện tích 52,4m²; 01 cây bàng.

Bà Trần Thị M phải trả lại số tiền 10.314.845 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản cho ông V, bà M.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, lãi suất chậm thanh toán, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án.

3. Về kháng cáo, kháng nghị:

Ngày 12-11-2025, nguyên đơn bà Trần Thị M làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà M; không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông V, bà M; buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí và chi phí tố tụng.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo; Viện Kiểm sát không kháng nghị.

4. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo; các đương sự không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông V và bà M tự nguyện thanh toán cho bà M toàn bộ giá trị tài sản bà M đã xây dựng trên đất là 220.000.000 đồng.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng bảo đảm quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm, ghi nhận sự tự nguyện của ông V, bà M về việc thanh toán toàn bộ giá trị tài sản bà M xây dựng trên đất là 220.000.000 triệu đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng vắng mặt, nhưng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nên Tòa án xét xử vắng mặt.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị M về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà M; không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông V, bà M, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự và người làm chứng tại phiên tòa phúc thẩm đã chứng minh được rằng năm 2019, bà M có thể chấp cho ông S 01 GCNQSDĐ số CN 071844 thửa đất số 304, tờ bản đồ số 24 diện tích 101,3m² tại tổ 8, phường Y, thành phố P, nay là phường D, tỉnh G để vay của ông Trần Minh S số tiền 400.000.000 đồng, thời hạn hạn vay 12 tháng, theo Giấy mượn tiền được bà M và hai con bà M là bà C, ông Ch ký ngày 20-9-2019. Khi đến hạn trả nợ, bà M không trả được nợ cho ông S nên bà M cùng hai con đã thống nhất chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông S để trả nợ, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 04-12-2020, giữa Bên chuyển nhượng là bà Trần Thị M với Bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Minh S. Việc bà M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông S là hoàn toàn tự nguyện, hợp đồng được công chứng theo quy định của pháp luật, chủ thể tham gia có đủ năng lực hành vi, mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, quyền sử dụng đất đã được đăng ký sang tên cho bên nhận chuyển nhượng là ông S theo quy định của pháp luật.

Quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn là bà Trần Thị M không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc bà M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông S là do bà M bị lừa dối, ép buộc, không biết đọc, không biết viết tiếng việt, công chứng ngoài trụ sở công chứng như bà M trình bày.

Từ những căn cứ nhận định trên, đã đủ căn cứ chứng minh Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh S và bà Trần Thị M có hiệu lực kể từ ngày đăng ký sang tên quyền sử dụng đất cho ông Trần Minh S vào ngày 11-12-2020 nên ông S là chủ sử dụng đất hợp pháp được quyền ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông V, bà M ngày 18-4-2022.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà M về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị M và ông Trần Minh S; hủy việc chỉnh lý tại trang 3 GCNQSDĐ số CN 071844 đã chỉnh lý sang tên cho ông Trần Minh S vào ngày 11/12/2020; và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh S và ông V, bà M là có căn cứ, đúng pháp luật. Nhưng buộc bà M phải tháo dỡ toàn bộ công trình bà M đã xây dựng trên đất của ông V, là chưa phù hợp, vì tài sản gắn liền với đất là công trình nhà ở được xây dựng tương đối kiên cố, có giá trị sử dụng và nếu tháo dỡ, di dời sẽ làm mất đi giá trị và làm thiệt hại về tài sản của bà M. Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông V, bà M tự nguyện thanh toán cho bà M toàn bộ giá trị tài sản gắn liền với đất theo kết quả định giá tài sản là 220.000.000 đồng. Vì vậy, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của ông V và bà M, không buộc bà M phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất mà giao cho ông V và bà M được sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất đó.

Từ những căn cứ nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị M, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

-Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị M.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2025/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - G.

-Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều: 144, 147, 148, 157, 158, 165, 166, 201 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều: 12, 26, 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

-Áp dụng các Điều: 117, 119, 164 166, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Xử:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị M, về việc: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng Công chứng Đ công chứng ngày 04-12-2020 giữa Bên chuyển nhượng là bà Trần Thị M và Bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Minh S; hủy việc chỉnh lý tại trang 3 GCNQSDĐ số CN 071844 đã chỉnh lý sang tên cho ông Trần Minh S vào ngày 11/12/2020; và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh S và ông V, bà M.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của ông V, bà M. Buộc bà Trần Thị M phải trả lại thửa đất số 304, tờ bản đồ số 24, diện tích 101,3m² tại tổ 8, phường Y,

thành phố P, nay là phường D, tỉnh G, theo GCNQSDĐ số CN 071844 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 09/11/2018, đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường bê tông, dài 3,5m; phía Tây giáp thửa đất số 176, dài 3,5m; phía Nam giáp thửa đất số 178, dài 29m; phía Bắc giáp thửa đất số 303, dài 29,33m cho ông V, bà M.

3. Giao cho ông V, bà M được quyền sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất do bà M xây dựng trên thửa đất 304, tờ bản đồ số 24 nêu trên, gồm: 01 nhà 01 tầng, xây gạch, lợp tôn, nền ceramic 40x40cm, không có sêno mặt trước; 01 mái che khung sắt lợp tôn nền xi măng; 01 tường rào xây gạch; 01 Cổng song sắt; Sân xi măng có diện tích 52,4m²; 01 cây bàng.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông V, bà M về việc ông V, bà M thanh toán cho bà Trần Thị M giá trị tài sản gắn liền với đất số tiền là: 220.000.000 đồng.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Trần Thị M phải hoàn trả cho ông V, bà M toàn bộ số tiền đã chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là: 10.314.845 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền trên, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Án phí dân sự:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trần Thị M.

Bà Trần Thị M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ông V và bà M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho ông V, bà M số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai số 0001671 ngày 13-11-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – G.

Trường hợp bản án này 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:

- Dương sự;
- TAND khu vực 7- G;
- Phòng THADS khu vực 7- G;
- VKSND tỉnh G;
- Lưu hồ sơ, Tòa DS, VT.

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

Trần Văn Thuởng

