

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 298/2025/DS-PT

Ngày: 26-8-2025

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 VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Phận

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Rên

Bà Lê Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Trung Tín - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Khắc Phiên - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 232/2025/TLPT-DS ngày 30 tháng 6
năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 102/2025/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2025
của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre (Nay là Tòa án nhân dân
Khu vực 6 – Vĩnh Long) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 305/2025/QĐXXPT-
DS ngày 06 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

+ Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1984. Có mặt.

+ Bà Trịnh Thị Ngọc H, sinh năm 1989. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Số E ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre (Nay là Số E ấp T,
xã H, tỉnh Vĩnh Long).

2. Bị đơn:

+ Bà Bùi Thị N, sinh năm 1957. Địa chỉ: Số A ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre (Nay là Số A ấp T, xã H, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Đinh Văn N1, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số C ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre (Nay là Số C ấp L, xã C, tỉnh Vĩnh Long). Có mặt.

+ Bà Huỳnh Ngọc T, sinh năm 1978. Địa chỉ: Số A ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre (Nay là Số A ấp T, xã H, tỉnh Vĩnh Long). (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

3. *Người kháng cáo:* Bà Bùi Thị N, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm;

Trong đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện trình bày:

Ngày 27/10/2021, ông Nguyễn Văn Đ và bà Trịnh Thị Ngọc H có nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị N phần đất có diện tích qua đo đạc là 216,9m² thuộc một phần thửa 203 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre do bà N đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng là 440.000.000 đồng. Các bên có làm hợp đồng đặt cọc ngày 27/10/2021, hợp đồng chuyển nhượng giấy tay đề ngày 24/6/2022.

Nguyên đơn đã giao đủ tiền cho bà N và bà N đã giao đất, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên nhưng sau đó không sang tên được do sai tìm lộ, không lên thổ cư được.

Nay phía nguyên đơn yêu cầu bà Bùi Thị N, bà Huỳnh Ngọc T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất qua đo đạc có diện tích 216,9m² thuộc một phần thửa 203 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp Tòa án tuyên hủy hợp đồng hoặc hợp đồng vô hiệu thì nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản đối với phần đất tranh chấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Bùi Thị N và người đại diện trình bày:

Bị đơn là bà N thống nhất với nguyên đơn về việc mua bán đất, giá trị mua bán, vị trí, diện tích phần đất bán, số tiền giao nhận như nguyên đơn trình bày.

Bà N cũng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nói trên theo yêu cầu của nguyên đơn.

Trường hợp Tòa án tuyên hủy hợp đồng hoặc hợp đồng vô hiệu thì bà N yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo như hợp đồng đặt cọc (không mua nữa thì mất cọc) và yêu cầu nguyên đơn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N.

Bà N thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc đối với phần đất tranh chấp nhưng không thống nhất kết quả định giá tài sản vì giá này là rất cao. Theo bà nắm thì phần đất này chỉ có giá 800.000đồng/m².

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Huỳnh Ngọc T trình bày:

Bà Huỳnh Ngọc T thì chỉ là người chung hộ khẩu với bà N nên khi mua bán đất thì bà T có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng giấy tay. Thực tế thì bà T không nhận tiền, không liên quan và bà yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 102/2025/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre đã tuyên:

Căn cứ vào điểm c khoản 1 điều 117, các điều 122, 123, 131, 407, 408, 357, 468, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự.

Khoản 2 Điều 146 Luật Đất đai

Quyết định số: 45/2024/QĐ - UBND ngày 24 tháng 10 năm 2024 về việc quy định điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất, diện tích tối thiểu được tách thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bến Tre.

Các điều 147, 157, 165, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Các điều 12, 26, 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/6/2022 giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Trịnh Thị Ngọc H và bà Bùi Thị N, bà Huỳnh Ngọc T đối với phần đất có diện tích qua đo đạc là 216,9m² thuộc một phần thửa 203 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre do

bà Bùi Thị N đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. (Có họa đồ kèm theo).

Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Trịnh Thị Ngọc H giao trả lại cho bà Bùi Thị N phần đất và toàn bộ tài sản (cây trồng, công trình) trên phần đất nói trên.

Ghi nhận việc ông Nguyễn Văn Đ, bà Trịnh Thị Ngọc H đồng ý giao trả lại cho bà Bùi Thị N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 203 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre do bà Bùi Thị N đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số vào sổ cấp GCN: CH02192, số sổ: BL 318311, cấp ngày 22/5/2013).

2. Buộc bà Bùi Thị N trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Trịnh Thị Ngọc H số tiền 440.000.000 đồng (bốn trăm bốn mươi triệu đồng).

3. Về án phí sơ thẩm: Buộc các nguyên đơn phải liên đới nộp 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005607 ngày 08/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre. Các nguyên đơn đã nộp đủ án phí.

Bà Bùi Thị N là người cao tuổi nên được miễn án phí.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Bùi Thị N trả lại cho các nguyên đơn chi phí tố tụng là 414.500đồng (bốn trăm mười bốn nghìn năm trăm đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về lỗi suất chậm thi hành án, thi hành bản án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 20/5/2025, bị đơn bà Bùi Thị N kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do người đại diện theo ủy quyền của bà N có khiếu nại về việc định giá nhưng chưa có văn bản trả lời của Sở T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Xét thấy kháng cáo của phía bị đơn là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị N, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2025/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 6 – Vĩnh Long).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bà Bùi Thị N; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn bà Bùi Thị N kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của bà Bùi Thị N, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định các bên tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất có diện tích 216,9m² là đất trồng cây lâu năm thuộc một phần thửa đất số 203 tờ bản đồ số 15, diện tích 1752,7m² do phía bị đơn bà Bùi Thị N đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đủ diện tích tách thửa tối thiểu, không đủ điều kiện lên thổ cư theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh B nên việc các bên yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng là không phù hợp và do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đối tượng không thể thực hiện được nên hợp đồng này vô hiệu theo quy định của pháp luật. Do hợp đồng vô hiệu vì vi phạm điều cấm của pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm nhận định như trên và buộc các bên phải giao trả lại cho nhau những gì đã nhận là phù hợp với quy định của pháp luật.

Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định các bên không ai có lỗi là không phù hợp với quy định. Bởi lẽ trước khi giao dịch hợp đồng, các bên đều biết phần đất tách thửa có diện tích 216,9m² là phần đất có cây lâu năm tách từ phần đất có diện tích 1752,7m², là không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh B về diện tích tối thiểu đối với đất trồng cây lâu năm ở nông thôn. Do đó, cả hai bên đều có lỗi trong việc thực hiện giao dịch này. Tuy nhiên do các bên xác lập hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc các bên giao trả lại cho nhau những gì đã nhận là phù hợp.

Phía bị đơn khiếu nại về kết quả định giá. Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm thành lập Hội đồng định giá và tổ chức việc định giá vào ngày 07/11/2024, kết quả của Hội đồng định giá cấp huyện thì đất trồng cây lâu năm có giá trị đất là 1.500.000 đồng/m². Phía bị đơn (bà N) có khiếu nại đến Tòa án cấp sơ thẩm để thành lập Hội đồng định giá cấp tỉnh. Ngày 17/01/2025, Hội đồng định giá tỉnh Bến Tre tiến hành định giá, đối với đất trồng cây lâu năm có giá trị đất là 1.800.000 đồng/m², đất thổ cư có giá 2.100.000 đồng/m²) bị đơn không đồng ý với kết quả định giá lại này và tiếp tục khiếu nại. Xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm thành lập hai Hội đồng định giá để thực hiện việc định giá theo quy định của pháp luật tổ tụng dân sự, Hội đồng định giá được thành lập và tự giải thể sau khi hoàn thành nhiệm vụ. Đối với việc các bên có khiếu nại về việc định giá thì khiếu nại trong quá trình Hội đồng định giá tiến hành làm việc. Ngoài ra, tại Tòa án cấp sơ thẩm cũng như cấp phúc thẩm, bị đơn không cung cấp được các chứng cứ chứng minh cho việc định giá nói trên là không phù hợp với giá thị trường trong thực tế. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm vẫn tiến hành xét xử là đúng với quy định của pháp luật, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Nếu căn cứ kết quả định giá cuối cùng là 1.800.000 đồng/m², thì phần đất diện tích 216,9m² có tổng giá trị là 390.420.000 đồng là thấp hơn giá ban đầu, không gây thiệt hại đến quyền lợi của các bên, nên không cần thiết phải giải quyết bồi thường thiệt hại giữa các bên.

[3] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của bị đơn bà Bùi Thị N cũng như những lời trình bày, tranh luận tại phiên tòa xét thấy yêu cầu kháng cáo của bà N là không có cơ sở nên không được chấp nhận. Vì vậy, giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Bùi Thị N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Tuy nhiên do bà N là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị N, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 102/2025/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 – Vĩnh Long).

Căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 117, các Điều 122, 123, 131, 407, 408, 357, 468, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự.

Khoản 2 Điều 146 Luật Đất đai

Quyết định số: 45/2024/QĐ-UBND ngày 24 tháng 10 năm 2024 về việc quy định điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất, diện tích tối thiểu được tách thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bến Tre.

Các Điều 147, 157, 165, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các Điều 12, 26, 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/6/2022 giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Trịnh Thị Ngọc H và bà Bùi Thị N, bà Huỳnh Ngọc T đối với phần đất có diện tích qua đo đạc là 216,9m² thuộc một phần thửa 203 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre do bà Bùi Thị N đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Trịnh Thị Ngọc H giao trả lại cho bà Bùi Thị N phần đất và toàn bộ tài sản (cây trồng, công trình) trên phần đất nói trên.

Ghi nhận việc ông Nguyễn Văn Đ, bà Trịnh Thị Ngọc H đồng ý giao trả lại cho bà Bùi Thị N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 203 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre do bà Bùi Thị N đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số vào sổ cấp GCN: CH02192, số sổ: BL 318311, cấp ngày 22/5/2013).

2. Buộc bà Bùi Thị N trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Trịnh Thị Ngọc H số tiền 440.000.000 (bốn trăm bốn mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền nêu trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Buộc các nguyên đơn phải liên đới nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005607 ngày 08/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre. Các nguyên đơn đã nộp đủ án phí.

+ Bà Bùi Thị N là người cao tuổi nên được miễn án phí.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Bùi Thị N là người cao tuổi nên được miễn án phí.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Bùi Thị N trả lại cho các nguyên đơn chi phí tố tụng là 414.500 (bốn trăm mười bốn nghìn năm trăm) đồng.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 6 – Vĩnh Long;
- THADS tỉnh Vĩnh Long;
- Phòng TT, KT&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Văn Phận