

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 934/2026/DS-PT

Ngày: 05-8-2026

V/v “*Tranh chấp bồi thường thiệt
hại do hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất bị vô hiệu*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hoàng Lâm.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Minh Trang.

Ông Nguyễn Văn Toàn.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc – Thẩm tra viên Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:** Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 826/2026/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2026 về việc “*Tranh chấp bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 54/2026/DS-ST ngày 26 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân KV - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1046/2026/QĐXX-PT ngày 19 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị B, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, Thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1957.

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

Địa chỉ liên hệ: Số B đường số G, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Văn T, sinh năm 1971.

2.2. Bà Lê Thị Q, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã T, Thành phố Cần Thơ.

Chỗ ở hiện nay: Ấp T, xã T, Thành phố Cần Thơ, có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Võ Văn Đ, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, Thành phố Cần Thơ, có mặt.

4. Người kháng cáo: Bà Lê Thị B là nguyên đơn; ông Lê Văn T là bị đơn; Ông Võ Văn Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện và quá trình thu thập chứng cứ nguyên đơn bà Lê Thị B trình bày: Ngày 06/12/2016 vợ chồng ông Lê Văn T, bà Lê Thị Q có lập giấy bán 02 nền tái định cư khu hành chính huyện C (cũ) thuộc lô G, G14 cho bà với giá 150.000.000 đồng. Bà đã trả trước số tiền 50.000.000 đồng, đến ngày 09/7/2017 thì đã trả đủ số tiền còn lại cho ông T, bà Q. Do việc thực hiện hợp đồng có phát sinh tranh chấp nên bà đã khởi kiện vợ chồng ông T, bà Q để yêu cầu thực hiện hợp đồng, kết quả qua xét xử sơ thẩm tại bản án số 61/2024/DS-ST ngày 25/7/2024 và xét xử phúc thẩm tại bản án số 36/2025/DS-PT ngày 25/02/2025 tuyên xử hợp đồng vô hiệu buộc ông T, bà Q trả lại cho bà số tiền 150.000.000 đồng và hủy một phần bản án đối với trách nhiệm bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị tuyên vô hiệu.

Bà B yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Văn T, bà Lê Thị Q bồi thường thiệt hại cho bà do có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng hai nền tái định cư G13, G14 (nay thuộc thửa 2126, 2127, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp N, xã T, thành phố Cần Thơ) bị tuyên vô hiệu với số tiền tạm tính là 844.700.000 đồng.

Bị đơn ông Lê Văn T, bà Lê Thị Q trình bày: không thống nhất yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà Lê Thị B.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Đ trình bày: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị B và không có yêu cầu gì thêm.

Tại bản án sơ thẩm số 54/2026/DS-ST ngày 26 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân KV - Cần Thơ tuyên xử như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị B đối với ông Lê Văn T, bà Lê Thị Q. Buộc ông Lê Văn T phải bồi thường thiệt hại cho bà Lê Thị B do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/12/2016 bị vô hiệu với số tiền 705.900.000 (Bảy trăm lẻ năm triệu chín trăm nghìn) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trong giai đoạn thi hành án, án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09 tháng 03 năm 2026, bị đơn ông Lê Văn T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm; Ngày 10 tháng 03 năm 2026, nguyên đơn bà Lê Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Đ ngày 10/3/2026 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm

Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm:

1. Bị đơn ông Lê Văn T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa Bản án sơ thẩm số 54/2026/DS-ST ngày 26/2/2026 của Tòa án nhân dân KV - Cần Thơ, theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. Nguyên đơn bà Lê Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Đ yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại Bản án sơ thẩm số 54/2026/DS-ST ngày 26/2/2026 của Tòa án nhân dân KV - Cần Thơ, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị B, buộc ông Lê Văn T và bà Lê Thị Q có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà Lê Thị B số tiền 844.700.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyên rút một phần yêu cầu kháng cáo đối với số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại 844.700.000 đồng. Thống nhất số tiền bồi thường thiệt hại theo bản án sơ thẩm. Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo về việc buộc bị đơn là ông T và bà Q cùng có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại.

Bị đơn ông Lê Văn T trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không thừa nhận có việc chuyển nhượng đất, số tiền 150.000.000 đồng là tiền cá nhân ông vay nhiều lần của nguyên đơn. Số tiền 150.000.000 đồng ông dùng vào mục đích cá nhân. Nguyên đơn không chứng minh được thiệt hại nên không đồng ý bồi thường.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Đ trình bày: Ông giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm: Từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Đ, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông Lê Văn T và bà Lê Thị Q có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà Lê Thị B số tiền 705.900.000 (Bảy trăm lẻ năm triệu chín trăm nghìn) đồng. Đình chỉ một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đối với yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại số tiền 844.700.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Lê Văn T, nguyên đơn bà Lê Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Đ có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về thủ tục tố tụng: Tại phần trích yếu của Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2026/DS-ST ngày 26 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân KV - Cần Thơ xác định quan hệ tranh chấp là bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng là xác định chưa chính xác, đây là quan hệ tranh chấp bồi thường thiệt hại phát sinh từ quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, Hội đồng xét xử phúc thẩm điều chỉnh lại, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3]. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu kháng đối với số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại 844.700.000 đồng. Thống nhất số tiền bồi thường thiệt hại theo bản án sơ thẩm, xét thấy đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần yêu cầu kháng cáo đã rút.

[4]. Đối với kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa Bản án sơ thẩm số 54/2026/DS-ST ngày 26/2/2026 của Tòa án nhân dân KV - Cần Thơ, theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; nguyên đơn kháng cáo yêu cầu buộc bị đơn ông Lê Văn T và bà Lê Thị Q có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại cho bà Lê Thị B số tiền 705.900.000 (Bảy trăm lẻ năm triệu chín trăm nghìn) đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 06/12/2016, vợ chồng ông Lê Văn T, bà Lê Thị Q có lập giấy bán 02 nền tái định cư khu hành chính huyện C (cũ) thuộc lô G13, G14 cho bà Lê Thị B với giá 150.000.000 đồng. Do việc thực hiện hợp đồng có phát sinh tranh chấp nên bà B đã khởi kiện vợ chồng ông T, bà Q để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, kết quả qua xét xử sơ thẩm tại bản án số 61/2024/DS-ST ngày 25/7/2024 tuyên xử hợp đồng vô hiệu buộc ông T, bà Q trả lại cho bà B số tiền 150.000.000 đồng. Các bên đương sự có kháng cáo, tại bản án dân sự phúc thẩm số 36/2025/DS-PT ngày 25/02/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang tuyên hủy một phần bản án sơ thẩm đối với trách nhiệm bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị tuyên vô hiệu.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu ông T, bà Q phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn là có cơ sở. Xét về lỗi dẫn đến hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2016 vô hiệu thì bà Lê Thị B có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là biết rõ ông Lê Văn T chưa được cấp nền tái định cư nhưng vẫn đồng ý mua đất và lập hợp đồng mua bán đất chưa đảm bảo về mặt nội dung lẫn hình thức, chưa đủ thành viên hộ ký, chưa được công chứng, chứng thực theo quy định; ông Lê Văn T có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là chuyển nhượng đất cho người khác khi chưa có quyết định giao đất của cơ quan có thẩm quyền nhưng vẫn bán đất và nhận tiền đầy đủ từ người mua. Xét lỗi của hai bên là như nhau nên mỗi bên phải chịu 50% lỗi. Vì vậy bà B khởi kiện yêu cầu bị đơn phải bồi thường một nửa giá trị đất bị thiệt hại cho bà và được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

Bị đơn không đồng ý bồi thường thiệt hại nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn bị vô hiệu không có phần lỗi của bị đơn. Do vậy, kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn T đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị B là không có cơ sở chấp nhận.

Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chỉ buộc một mình bị đơn ông Lê Văn T bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền 705.900.000 (Bảy trăm lẻ năm triệu chín trăm nghìn) đồng là chưa đúng. Nguyên đơn đồng thời cũng có đơn kháng cáo về vấn đề này, Hội đồng xét xử xét thấy

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 36/2025/DS-PT ngày 25/02/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang đã có hiệu lực pháp luật tuyên xử: “Buộc ông Lê Văn T và bà Lê Thị Q cùng có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị B tổng số tiền 150.000.000 đồng. Dành quyền khởi kiện về yêu cầu bồi thường thiệt hại về hợp đồng cho bà Lê Thị B khi có yêu cầu”. Như vậy, Bản án phúc thẩm đã xác định trách nhiệm liên đới của bà Lê Thị Q khi giải quyết hậu quả của giao dịch bị vô hiệu. Do đó, căn cứ vào bản án phúc thẩm đã có hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử phúc thẩm có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Đ cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà Lê Thị Q cùng phải có trách nhiệm liên đới trong việc bồi thường thiệt hại về hợp đồng cho nguyên đơn.

[5]. Các phần khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra xem xét, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định.

[6]. Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo ông Lê Văn T phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định. Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là người cao tuổi được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Nghị quyết số: 326/2016/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.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn T, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Đ. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 54/2026/DS-ST ngày 26 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân KV - Cần Thơ.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo nguyên đơn đã rút đối với số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại 844.700.000 đồng (T trăm bốn mươi bốn triệu bảy trăm nghìn đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị B đối với ông Lê Văn T, bà Lê Thị Q. Buộc ông Lê Văn T và bà Lê Thị Q phải bồi thường thiệt hại cho bà Lê Thị B do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/12/2016 bị vô hiệu với số tiền 705.900.000 (Bảy trăm lẻ năm triệu chín trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Lê Văn T và bà Lê Thị Q phải chịu 32.200.000 (Ba mươi hai triệu hai trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định giá tài sản 19.980.000 đồng. Buộc nguyên đơn bà Lê Thị B, bị đơn ông Lê Văn T và bà Lê Thị Q mỗi bên phải chịu 9.990.000 đồng (Chín triệu chín trăm chín mươi nghìn) đồng. Do bà Lê Thị B đã nộp tạm ứng trước toàn bộ nên ông Lê Văn T và bà Lê Thị Q có nghĩa vụ nộp trả lại cho bà Lê Thị B số tiền 9.990.000 đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo ông Lê Văn T phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp

theo biên lai thu số 0005938 ngày 01 tháng 4 năm 2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí, (ông T đã nộp xong)

6. Các phần khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 05 tháng 8 năm 2026.

Nơi nhận:

- VKSND TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- Tòa án nhân dân KV – Cần Thơ;
- Phòng THADS KV – Cần Thơ;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Hoàng Lâm