TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 94/2026/DS-PT
Ngày: 28 - 01 - 2026
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chi

Các Thẩm phán: Ông Lê Minh Đạt

Bà Đặng Thị Ánh Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Trúc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 861/2025/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2025 về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực 11 - Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 329/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Trần Tiến T, sinh năm 1945; địa chỉ: ấp C, xã B, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Tiến T:* ông Huỳnh Tuấn E, sinh năm 1989; địa chỉ: Khóm A, phường N, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

- *Bị đơn:* bà Võ Thị N, sinh năm 1983; địa chỉ: ấp C, xã B, tỉnh Vĩnh Long, (có mặt).

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

1. Bà Võ Thị P, sinh năm 1945.

2. Bà Trần Thị H, sinh năm 1966.

3. Ông Trần Thanh V, sinh năm 1973 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Bà Trần Thị Thanh Q, sinh năm 1980.

5. Ông Trần Thanh T1, sinh năm 1988.

Cùng địa chỉ: ấp C, xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà P, bà Q, bà H, ông T1: ông Huỳnh Tuấn E, sinh năm 1989; địa chỉ: Khóm A, phường N, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

6. Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở P1; địa chỉ trụ sở: ấp Đ, xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1991; địa chỉ: ấp K, xã B, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Trần Tiến T.

- *Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 14/11/2024, bản tự khai ngày 11/8/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Tiến T trình bày:

Trước đây vào ngày 22/10/2019 ông cần tiền để sử dụng mục đích cá nhân nên ông có viết biên nhận đặt cọc tiền đất với bà Võ Thị N, theo đó có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị N phần đất ngang 05m; chiều dài khoảng 40m, loại đất quả với số tiền là 250.000.000 đồng. Sau đó bà N có giao tiền cho cá nhân ông nhận 02 lần cụ thể: ngày 22/10/2019 bà N đưa ông nhận 150.000.000 đồng, đến ngày 24/8/2020 bà N đưa tiếp cho ông nhận 23.000.000 đồng, mỗi lần nhận đều có làm biên nhận với bà N, nội dung biên nhận tiền đặt cọc có ghi thể hiện trường hợp ông không đồng ý tiếp tục việc chuyển nhượng thì sẽ trả tiền cọc và bồi thường thêm khoản tiền tương đương với số tiền đã nhận cọc cho bà N, do nội dung thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này ông không có trao đổi với vợ con, ông với bà N cũng chỉ thỏa thuận và làm biên nhận đặt cọc trước, khi nào trong cả gia đình ông đều thống nhất hết thì mới làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau, và bà N có gặp ông xin cất một căn chòi tạm diện tích khoảng 25m^2 (nền láng xi măng, vách tonl) trên thửa 71, tờ bản đồ số 11, diện tích chung 5.690m^2, để kinh doanh dịch vụ làm tóc thì vợ và con ông biết được sự việc và không đồng ý việc chuyển nhượng đất cho bà N, thời điểm này vợ ông nhiều lần đến gặp bà N để xin trả lại số tiền 173.000.000 đồng mà ông đã nhận cọc và đồng thời bồi thường thêm 173.000.000 đồng như thỏa thuận trong biên nhận đặt cọc nhưng bà N nói với vợ ông là cứ cho N cất chòi tạm để bà N làm tiệm uốn tóc vào ban ngày, ban đêm thì quay về nhà bà N để ngủ, còn tiền bạc để từ từ bà N sẽ

tính lại. Sau đó gia đình ông rất nhiều lần đem tiền đến gặp bà N để trả nhưng bà N không chịu nhận.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc tiền đất đề ngày 22/10/2019 giữa ông với bà Võ Thị N và buộc bà N phải di dời tài sản trên đất để trả lại diện tích khoảng 25m^2 thuộc một phần thửa 71, tờ bản đồ số 11, nằm trong diện tích chung 5.690m^2, đất tọa lạc ấp C, xã B, tỉnh Vĩnh Long cho gia đình ông sử dụng. Đồng thời ông đồng ý bồi thường tiền đặt cọc cho bà N với số tiền gấp đôi là 346.000.000 đồng.

* Tại đơn yêu cầu phản tố và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Võ Thị N trình bày:

Ngày 22/10/2019 bà Võ Thị P với ông Trần Tiến T có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà một diện tích đất khoảng 200m^2, chiều ngang cặp Quốc lộ E là 05m; chiều dài khoảng 40m; thuộc một phần thửa 71, tờ bản đồ số 11, diện tích chung 5.690m^2,loại đất Thổ - Quả, do bà Võ Thị P đứng tên quyền sử dụng đất với giá bằng 250.000.000 đồng, bà đặt cọc trước 100.000.000 đồng nhưng bà P nói bà cần số tiền 150.000.000 đồng mới đủ trả nợ Quỹ tín dụng để lấy giấy đất ra và giao kèo đến tháng giêng năm 2020 lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật sẽ trả đủ số tiền còn lại 100.000.000 đồng, sau đó bà giao đủ số tiền 150.000.000 đồng theo yêu cầu bà P và bà P ông T sử dụng số tiền 150.000.000 đồng này để trả nợ Q1 tín dụng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để làm thủ tục chuyển nhượng cho bà.

Ngày 23/10/2019 ông T và bà P đo đất và cậm trụ đá giao đất cho bà sử dụng, hiện trạng đất lúc đó là có một phần đất vũng mương. Ngày 25/10/2019 bà đổ đất và bê tông xây nền xi măng kiên cố chiều cao khoảng 01m có sự chứng kiến của bà P và ông T. Ngày 29/10/2019 bà khởi công cất nhà để làm tiệm uốn tóc trên nền láng xi măng nói trên, bà P và ông T còn hỗ trợ bà nấu mâm cơm cúng động thổ trên đất, nên việc bà cất nhà thì bà P và ông T đều biết. Ngày 24/8/2020 bà P và ông Trần Thanh T1 (con bà P) nhận tiếp của bà 23.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất, cả hai lần giao tiền cho ông T, bà P đều có làm biên nhận giấy tay.

Nay bà phản tố yêu cầu: tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với vợ chồng ông T, bà P diện tích chiều ngang 05m; chiều dài khoảng 40m, thuộc một phần thửa 71, tờ bản đồ số 11, diện tích chung 5.690m^2, đất tọa lạc ấp C, xã B, tỉnh Vĩnh Long, đồng thời bà đồng ý trả tiếp số tiền còn lại 77.000.000 đồng cho ông T và bà P.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị P trình bày:

Trước đây chồng bà là ông T tự ý đứng ra viết biên nhận đặt cọc tiền đất với bà N để bán cho bà N diện tích đất chiều ngang cặp Quốc lộ E là 05m, chiều dài khoảng 40m với số tiền bằng 250.000.000 đồng, trong khi đó các thành viên trong

hộ gia đình bà hoàn toàn không hay biết, sau đó ông T có báo là đã làm biên nhận, nhận tiền cọc của bà N rồi tổng số 173.000.000 đồng, bà nghe thì bà không đồng ý vì ông T chuyển nhượng đất mà không trao đổi với bà, ông T cũng có thỏa thuận với bà N là chỉ làm biên nhận đặt cọc trước khi nào cả gia đình ông đồng ý thì mới làm thủ tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau, khi hay được sự việc đặt cọc này thì bà có đến gặp bà N xin trả lại tiền cọc, vì đây là đất hộ gia đình do các thành viên trong hộ không ai đồng ý chuyển nhượng. Sau đó bà N có cất một căn chòi tạm diện tích khoảng 25m^2 (nền xi măng vách tonl) trên thửa 71 của bà, ban ngày thì ở đó, ban đêm thì về nhà, bà có nhiều lần gặp bà N để xin trả lại tiền cọc và bồi thường số tiền 346.000.000 đồng nhưng bà N không đồng ý.

Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc đề ngày 22/10/2019 giữa ông Trần Tiến T với bà Võ Thị N, buộc bà N di dời tài sản trên đất để trả lại diện tích khoảng 200m^2 thuộc một phần thửa 71, tờ bản đồ số 11, diện tích chung 5.690m^2, đất tọa lạc ấp C, xã B, tỉnh Vĩnh Long cho bà sử dụng, gia đình bà đồng ý trả lại tiền đặt cọc đã nhận và bồi thường tiền cọc tổng cộng bằng 346.000.000 đồng cho bà N.

* Những người có quyền, nghĩa vụ liên quan: ông Trần Thanh T1, bà Trần Thị Thanh Q, bà Trần Thị H và ông Trần Thanh V thống nhất với lời trình bày của bà P.

* Người đại diện hợp pháp của Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở P1 trình bày: Năm 2015 hộ gia đình bà Võ Thị P và ông Trần Tiến T có vay tiền của Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở Phương Trà, ông bà có thế chấp thửa đất số 71, tờ bản đồ số 11, diện tích 5.690m^2 do bà P đại diện hộ đứng tên, thời hạn vay là 12 tháng, hết thời hạn vay 12 tháng thì ông T va bà P, làm hồ sơ đăng ký thế chấp vay lại cho đến ngày hôm nay, đây là hộ làm ăn vay trả vốn đúng hạn và đóng lãi đầy đủ hiện nay giấy chứng nhận thửa 71 này vẫn còn thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở P1 và Quỹ tín dụng không có nhu cầu thu hồi lại vốn, nếu ông T có chuyển nhượng cho bà Võ Thị N 200m^2 thì tài sản còn lại của thửa 71 vẫn đảm bảo cho món nợ vay của ông T, bà P. Do đó Quỹ tín dụng không có ý kiến trong vụ án này.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2025/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực 11 - Vĩnh Long đã xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Tiến T, về việc: yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giấy tay đề ngày 22/10/2019 giữa ông T với bà N và buộc bà N di dời tài sản trên đất để trả lại diện tích khoảng 25m^2 thuộc một phần thửa 71, tờ bản đồ số 11, nằm trong diện tích chung 5.690m^2, ông đồng ý trả lại tiền đặt cọc 173.000.000 đồng và bồi thường 173.000.000 đồng cho bà N.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Võ Thị N: buộc hộ gia đình ông T, bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với

bà N diện tích thực đo 150m^2, loại đất quả, tờ bản đồ số 11, nằm trong diện tích chung 5.690m^2, loại đất Ở - Quả, do hộ bà P đứng tên quyền sử dụng.

- Buộc bà Võ Thị N thanh toán tiếp cho ông Trần Tiến T và bà Võ Thị P số tiền 77.000.000 đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/9/2025 nguyên đơn ông Trần Tiến T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, cụ thể: hủy bỏ biên nhận đặc cọc tiền đất ngày 22/10/2019 giữa ông với bà N, buộc bà N di dời tài sản trên đất trả đất lại cho ông (trên đó có căn nhà bà N khoảng 25m^2), thuộc thửa 71, tờ bản đồ số 11, ông đồng ý trả cho bà N số tiền cọc là 173.000.000 đồng và 173.000.000 đồng do vi phạm nội dung biên nhận đặc cọc.

Ngày 08/10/2025 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long ban hành Quyết định kháng nghị số 165/QĐ-VKS-DS đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/DS-ST ngày 10/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11- Vĩnh Long theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long vẫn giữ yêu cầu kháng nghị, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng: hủy bỏ hợp đồng đặt cọc giữa ông T với bà N, buộc bà N di dời nhà giao trả đất cho hộ bà P, ghi nhận sự tự nguyện của ông T đồng ý trả cho bà N tổng số tiền 380.000.000 đồng (trong đó gồm: 173.000.000 đồng tiền đặt cọc, 173.000.000 đồng tiền phạt cọc, 6.086.400 đồng tiền san lắp cát, còn lại là tiền hỗ trợ chi phí di dời nhà).

- Người đại diện hợp pháp của ông T, bà P, bà Q, bà H và ông T1 xác định, ông T kháng cáo yêu cầu hủy giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà N, buộc bà N di dời căn nhà để trả lại cho gia đình ông T diện tích đất theo đo đạc thực tế là 150m^2 thuộc thửa 71; ông T và bà P đồng ý trả lại cho bà N số tiền đã nhận 173.000.000 đồng, bồi thường thiệt hại số tiền 173.000.000 đồng, bồi thường chi phí san lắp cát số tiền 6.086.400 đồng và hỗ trợ chi phí di dời nhà 27.913.600 đồng, tổng cộng số tiền trả cho bà N là 380.000.000 đồng.

- Bà N không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, bà đề nghị y án sơ thẩm, trong trường hợp Tòa án buộc bà giao trả đất lại cho gia dình ông T thì bà tự tháo dỡ, di dời căn nhà còn phần cát san lắp thì không di dời mà để ông T sử dụng nhưng phải trả tiền giá trị cát san lắp cho bà theo giá đã định.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: từ khi thụ lý cho đến khi xét xử Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; tại phiên tòa phúc thẩm Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự có mặt thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: đề nghị chấp nhận kháng nghị số 165/QĐ-VKS-DS ngày 08/10/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long, tính lại án phí sơ thẩm, đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: ngày 10/9/2025 Tòa án nhân dân khu vực 11 - Vĩnh Long tuyên án sơ thẩm, đến ngày 22/9/2025 nguyên đơn ông Trần Tiến T kháng cáo, ngày 08/10/2025 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long kháng nghị là còn trong thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Thể hiện tại "Biên nhận đặt cọc tiền đất" ngày 22/10/2019 (bút lục số 26), ông T và bà N thỏa thuận: ông T bán cho bà N phần đất có chiều ngang 05m, chiều dài khoảng 40m với giá 250.000.000 đồng, bà N đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng, ông T có trách nhiệm hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, bà N có trách nhiệm thanh toán cho ông T số tiền 100.000.000 đồng còn lại, trường hợp ông T không thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì phải trả lại tiền cọc và bồi thường cho bà N số tiền tương đương với số tiền đặt cọc. Đến ngày 24/8/2020 bà N tiếp tục đưa thêm cho ông T và bà P bà số tiền 23.000.000 đồng, hai bên có lập "Biên nhận nhận nhận thêm tiền đất"với nội dung: số tiền bà N đặt cọc trước là 1500.000.000 đồng, ngày 24/8/2022 nhận thêm 23.000.000 đồng, tổng số tiền đã nhận là 173.000.000 đồng, bà N có trách nhiệm thanh toán tiếp số tiền còn lại 77.000.000 đồng cho ông T, trường hợp ông T không thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì phải trả lại tiền cọc và bồi thường cho bà N số tiền tương đương với số tiền đặt cọc.

[2.2] Tuy nhiên, tại thời điểm ông T và bà N giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 22/10/2019 để chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 71 thì thửa đất này đang thế chấp cho Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở P1 (bút lục 09). Theo quy định tại Điều 320 Bộ luật dân sự 2015 thì bên thế chấp không được bán, chuyển nhượng, tặng cho tài sản thế chấp trừ trường hợp bên nhận thế chấp đồng ý bằng văn bản. Như vậy, việc ông T và bà N thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi không có sự đồng ý của Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở Phương Trà là vi

phạm điều cấm của luật nên giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà P với bà N vô hiệu.

[2.3] Mặc dù giao dịch đặt cọc ngày 22/10/2019 bị vô hiệu như phân tích tại mục [2.3], nhưng đến ngày 25/10/2019 hộ bà P được xóa đăng ký thế chấp và đến ngày 24/8/2020 bà N giao tiếp cho ông T và bà P 23.000.000 đồng và cam kết sẽ giao tiếp 77.000.000 đồng còn lại để ông T làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Điều này cho thấy, giao dịch đặt cọc đã thực hiện xong, các bên bước sang giai đoạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, số tiền 23.000.000 đồng bà N giao cho ông T và bà P có sự chứng kiến của anh T1 vào ngày 24/8/2020 là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau đó bà N không tiếp tục giao thêm cho gia đình ông T 77.000.000 đồng như thỏa thuận và đến ngày 18/02/2021 hộ bà P tiếp tục thế chấp thửa đất số 71 cho Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở P1 để vay tiền cho đến nay (bút lục 09). Như vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà P với bà N cũng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự 2015, do hiện nay thửa đất vẫn còn đang thế chấp cho Quỹ tín dụng.

[2.4] Mặt khác, các đương sự đều xác định phần đất ông T thỏa thuận chuyển nhượng cho bà N theo đo đạc thực tế bằng 150m^2 là đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa 71, tờ bản đồ số 11, diện tích chung 5.690m^2, loại đất ở - quả, tọa lạc ấp C, xã B, tỉnh Vĩnh Long do hộ bà Võ Thị P đứng tên. Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024 quy định về việc tách thửa đất thì: thửa đất sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích tối thiểu với loại đất đang sử dụng theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Căn cứ theo quy định tại Quyết định số 29/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 và khoản 3, Điều 1 của Quyết định số 18/2025/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của Ủy Ban nhân dân tỉnh T thì diện tích tách thửa đối với loại đất nông nghiệp khác tối thiểu là 300m^2. Như vây, phần đất bà N tranh chấp với hộ bà P nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với hộ bà P cũng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự 2015, do vi phạm điều cấm của luật. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N vơi hộ bà P là không có căn cứ.

[2.5] Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì không làm phát sinh, thay đổi chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, giao trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

[2.6] Lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu trong trường hợp này là do cả hai bên, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều có lỗi ngang nhau khi không tìm hiểu kỷ về điều kiện chuyển nhượng dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên mỗi bên phải gánh chịu ½ thiệt hại.

[2.7] Xác định thiệt hại và trách nhiệm bồi thường: thiệt hại là khoản tiền

chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Ông T và bà P thỏa thuận chuyển nhượng cho bà N 200m^2 đất với giá 250.000.000 đồng, bà N đã thanh toán được 173.000.000 đồng tương đương 69,2%. Giá thị trường của phần đất tranh chấp tại thời điểm xét xử sở thẩm là: 3.300.000đ/m^2 x 200m^2 = 660.000.000 đồng x 69,2% = 456.720.000 đồng. Như vậy, số tiền chênh lệch giá đất (thiệt hại) là 456.720.000 đồng – 173.000.000 đồng = 283.000.000 đồng. Mỗi bên chịu ½ thiệt hại là 141.860.000 đồng, nghĩa là ông T2 và bà P phải bồi thường cho bà N 141.860.000 đồng. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án hộ ông T2 đồng ý bồi thường cho bà N số tiền thiệt hại bằng 173.000.000 đồng là có lợi cho bà N nên được ghi nhận.

[2.8] Trách nhiệm hoàn trả cho nhau những gì đã nhận:.

Bà N đang sử dụng đất của hộ bà P thì trả đất lại cho hộ bà P. Ông T và bà P đã nhận của bà N 173.000.000 đồng thì phải trả lại cho bà N số tiền này và còn phải bồi thường cho bà N số tiền bằng 173.000.000 đồng và trong quá trình sử dụng đất bà N có san lắp cát bằng số tiền 6.086.400 đồng, ngoài ra ông T và bà P còn tự nguyện hỗ trợ cho bà N chi phí di dời nhà là 27.913.600 đồng. Như vậy, tổng số tiền ông T và bà P có nghĩa vụ trả cho bà N là 380.000.000 đồng.

[2.8] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của ông T và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long có căn cứ chấp nhận.

[3] Án phí sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm được xác định lại. Bà Võ Thị N chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch 300.000 đồng. Ông T và bà P được miễn toàn bộ do là người cao tuổi.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 165/QĐ-VKS-DS ngày 08/10/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Tiến T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực 11 - Vĩnh Long.

Áp dụng các điều 117, 122, 123, 131, 320, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 26, 31, 220, 131 Luật đất đai năm 2024; các điều: 12, 26, 27, 29 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Tiến T. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Võ Thị N.

1.1. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Biên nhận đặt cọc tiền đất" ngày 22/10/2019 giữa ông Trần Tiến T với bà Võ Thị N và "Biên nhận nhận tiền đất" ngày 24/8/2020 giữa bà Võ Thị P với bà Võ Thị N vô hiệu.

1.2. Công nhận 150m^2 đất thuộc thửa 71, tờ bản đồ số 11, diện tích chung 5.690m^2 loại đất ở - quả, tại ấp C, xã B, tỉnh Vĩnh Long thuộc quyền sử dụng của hộ bà Võ Thị P và hộ bà Võ Thị P được quyền sở hữu 19,2m^3 khối cát do bà N san lắp trên phần đất này.

Sơ đồ, vị trí khu đất theo Công văn số 182/CNHCL ngày 19/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (kèm theo) là phần A diện tích 150m^2: chiều dài hướng Đông giáp phần còn lại thửa số 71, kích thước đoạn 18,04m; đoạn 11,56m; chiều dài hướng Tây giáp thửa 54, kích thước đoạn 18,04m; đoạn 11,23m; chiều ngang hướng Nam giáp Quốc lộ E, kích thước 5.00m; chiều ngang hướng Bắc thửa 54; kích thước 5,22m.

Hộ Võ Thị P có quyền, nghĩa vụ đăng ký biến động đất đai theo quy định pháp luật.

1.3. Buộc ông Trần Tiến T và bà Võ Thị P trả cho bà Võ Thị N số 380.000.000 đồng (ba trăm tám mươi triệu đồng).

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, 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 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.4. Buộc bà Võ Thị N tháo dỡ, di dời căn nhà tiền chế diện tích 23,04m^2 để giao trả 150m^2 đất nêu trên cho hộ bà Võ Thị P .

2. Án phí sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Tiến T và bà Võ Thị P.

Buộc bà Võ Thị N chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.225.000 đồng tạm ứng án phí theo lai thu số 0004863, ngày 07/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Càng Long. Bà Võ Thị N được hoàn lại 1.925.000 đồng.

3. Án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

5. Các phần khác của bản án sơ thẩm như: chi phí tố tụng không có kháng cáo, không có kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- VP TAND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 11 - VL;
- Phòng THADS KV 11 -VL;
- Đương sự; Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Kim Chi