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

Bản án số: **389**/2026/DS-PT
Ngày: 31/7/2026
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và đặt cọc chuyển nhượng QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

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

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Út Mẫn

Bà Hoàng Thị Thu Hường

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ngọc Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:

Bà Trần Thị Lành - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 tháng 5, 29 tháng 5 và 31 tháng 7 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 30/2026/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2026 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và đặt cọc chuyển nhượng về quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2025/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 136/2026/QĐXXPT-DS ngày 12 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1962

Địa chỉ: Khu phố G - D, đặc khu P, tỉnh An Giang

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Ông Lê Anh D, sinh năm 1972

Địa chỉ: Số C đường P, phường C, thành phố Hồ Chí Minh

2. Ông Huỳnh Mẫn Đ, sinh năm 1998

Địa chỉ: Thôn A, xã T, tỉnh Lâm Đồng

- *Bị đơn:*

Ông Huỳnh Văn Q, sinh năm 1949 (chết trước khởi kiện)

Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1952

Địa chỉ: Số D L, khu phố E - D, đặc khu P, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Huỳnh Thị T1, sinh năm 1994

Địa chỉ Chung cư A, 2581/23 H, ấp C, xã N, TP .

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

1. Ông Nguyễn Tiến K, sinh năm 1957

Địa chỉ: Số D TDP A, khu phố E, phường L, tỉnh Đồng Nai

2. Bà Huỳnh Thị Tuyết N, sinh năm 1976

3. Bà Huỳnh Thị Tuyết M, sinh năm 1979

4. Ông Huỳnh Minh T2, sinh năm 1983

5. Ông Huỳnh Minh Đ1, 1986

Địa chỉ: Khu phố E - D, đặc khu P, tỉnh An Giang.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

(Ông D, Luật sư L; bà T1 có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Vợ chồng ông Huỳnh Văn Q và bà Huỳnh Thị T là người sử dụng thửa đất số 122, tờ bản đồ số 02 diện tích 18.000m^2 được UBND huyện Phú cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I1141 QSDĐ/257QĐUB ngày 10-10-1994 tọa lạc tại Khu phố I, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (nay là Khu phố I, P D, đặc khu P, tỉnh An Giang).

Ngày 15-11-2003, bà Nguyễn Thị H làm giấy giao kết cùng với vợ chồng ông Huỳnh Văn Q, bà Huỳnh Thị T chuyển nhượng diện tích đất 2.000m^2 , thuộc thửa đất số 122 (vị trí phía đông giáp khu dân cư, phía tây giáp đất ông Trần Anh T3, nam giáp biển, bắc giáp đường đi), giá chuyển nhượng là 200.000.000đ. Sau khi ký Giấy mua bán đất bà H đã trả cho vợ chồng ông Q, bà T tổng cộng 02 lần số tiền 100.000.000đ. Hẹn đến ngày 01-5-2004 bàn giao đất, hoàn tất thủ tục cấp giấy, bà H thanh toán đủ số tiền còn lại. Theo thỏa thuận sau khi thanh toán số tiền 100.000.000đ vợ chồng ông Q, bà T có trách nhiệm di dời khu mộ, nhà trên thửa đất 2.000m^2 nhưng vợ chồng ông Q, bà T không thực hiện.

Nay bà Nguyễn Thị H yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (giấy mua bán đất) giữa bà Nguyễn Thị H xác lập với vợ chồng ông Huỳnh Văn Q, bà Huỳnh Thị T

vào ngày 15-11-2003. Công nhận cho bà H được QSD diện tích 2.000m^2 (ngang 20 m dài 100 m) trong tổng diện tích 18.000m^2 tờ bản đồ số 2, thửa đất số 122 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I1141 QSDĐ/257QĐUB do UBND huyện P cấp ngày 10-10-1994 toạ lạc tại Khu phố I, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Trường hợp vợ chồng ông Huỳnh Văn Q, bà Huỳnh Thị T không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng hoặc Toà án tuyên hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu vợ chồng ông Huỳnh Văn Q và bà Huỳnh Thị T bồi thường giá trị thực tế 50% của diện tích 2.000m^2 đất trừ đi giá trị chưa thanh toán (100.000.000đ) : 15.000.000.000đ - 100.000.000đ = 14.900.000.000đ.

Ngày 26-9-2025 bà Nguyễn Thị H có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện: Rút lại yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo Giấy bán đất đề ngày 15-11-2003, không yêu cầu Tòa án công nhận QSD đất. Chỉ yêu cầu Tòa án buộc bà Huỳnh Thị T và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Q gồm: Bà Huỳnh Thị Tuyết N, bà Huỳnh Thị Tuyết M, ông Huỳnh Minh T2, ông Huỳnh Minh Đ1 bồi thường thiệt hại giá trị 50% của diện tích 2.000m^2 đất trừ đi giá trị chưa thanh toán (100.000.000đ) là 18.890.000.000đ (mười tám tỷ tám trăm chín mươi triệu đồng).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà H - ông Lê Anh D và ông Huỳnh Mẫn Đ trình bày: Xác định vào thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng đất, giữa bà H với vợ chồng bà T có xác định vị trí ngoài thực địa. Nhưng không yêu cầu cơ quan nhà nước đo đạc, cắm ranh giới, mốc giới thửa đất, bên vợ chồng bà T chưa tách thửa giao đất cho bà H, bà H chưa đăng ký với cơ quan nhà nước diện tích 2.000m^2 đất. Ngoài giấy tay mua bán đất đề ngày ngày 15-11-2003, giữa các bên không xác lập thêm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của nhà nước.

Theo tờ trích đo địa chính số TĐ 900-2025 do Trung tâm K1 duyệt ngày 14-8-2025, bà H xác định đúng vị trí đất chuyển nhượng. Nhưng nay không phải đất của bà T, bà H không rõ, do bên bà T chuyển nhượng cho người khác sau khi chuyển nhượng cho bà H.

Bên bà H đã thanh toán trước số tiền 100.000.000đ, tương đương 50% giá trị đất chuyển nhượng, vợ chồng bà T không thực hiện làm thủ tục tách thửa, không giao đất theo thỏa thuận dẫn đến vi phạm hợp đồng với bà H, đây là lỗi 100% do bên vợ chồng bà T. Việc giao kết theo giấy mua bán đất là hợp đồng chuyển nhượng, tiền thanh toán là tiền chuyển nhượng không phải ký hợp đồng đặt cọc, thanh toán tiền cọc như bên người đại diện bị đơn trình bày. Trong đơn phản tố bị

đơn cũng thừa nhận đã thanh toán được ½ giá trị hợp đồng, chứng tỏ bị đơn thừa nhận thanh toán tiền chuyển nhượng từ hợp đồng.

Theo tờ trích đo địa chính số TĐ 900-2025 do Trung tâm K1 duyệt ngày 14-8-2025; Kết quả định giá tài sản số: Vc 25/09/05/CT-VATA ngày 11-9-2025, của Công ty TNHH MTV A1 bà Hòa đồng Ý làm cơ sở để xét xử.

Nay xin rút lại yêu cầu khởi kiện về việc công nhận quyền sử dụng đất, thay đổi yêu cầu công nhận hợp đồng thành yêu cầu Hội đòng xét xử huỷ giấy mua bán đất ngày 15-11-2003 giữa bà Nguyễn Thị H xác lập với vợ chồng ông Huỳnh Văn Q, bà Huỳnh Thị T về việc thỏa thuận chuyển nhượng 2.000m^2 đất thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 02, trong tổng diện tích 18.000m^2 được UBND huyện P (nay là đặc khu P) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I1141 QSDĐ/257QĐUB ngày 10-10-1994 tọa lạc tại Khu phố I, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (nay là Khu phố I, Dương Đ2, đặc khu P, tỉnh An Giang).

Buộc bà Huỳnh Thị T và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Q gồm: Bà Huỳnh Thị Tuyết N, bà Huỳnh Thị Tuyết M, ông Huỳnh Minh T2, ông Huỳnh Minh Đ1 bồi thường 50% giá hợp đồng. Cụ thể: Diện tích 2.000m^2 đất = 37.980.000.000đ : 2 - 100.000.000đ = 18.890.000.000đ (Mười tám tỷ tám trăm chín mươi triệu đồng). Không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của bà T. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

- Bị đơn bà Huỳnh Thị T trình bày:

Năm 2003 vợ chồng ông Q, bà T cùng với bà Nguyễn Thị H có thỏa thuận bằng lời nói về việc cam kết chuyển nhượng cho bà H diện tích đất 2.000m^2, thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 02, trong tổng diện tích 18.000m^2 được UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I1141 QSDĐ/257QĐUB ngày 10-10-1994 tọa lạc tại Khu phố I, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (nay là Khu phố I, Dương Đ2, đặc khu P, tỉnh An Giang), giá là 200.000.000đ.

Vợ chồng bà T không biết chữ nên bà H có nhờ người khác viết thay "Giấy mua bán đất ngày 15-11-2003", nhưng vợ chồng ông Q, bà T không ký. Đến ngày 17-12-2003 vợ chồng ông Q, bà T đã nhận 100.000.000đ từ phía bà Nguyễn Thị H. Sau khi nhận tiền vợ chồng ông Q, bà T đã nhiều lần liên hệ bà H yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng đất nói trên nhưng không liên hệ được, không rõ bà H đang ở đâu.

Giấy mua bán đất ngày 15-11-2003, không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngoài ra các nội dung trong giấy mua bán do người khác viết, vợ chồng bà T không được đọc lại, không được giải thích rõ dẫn đến việc không hiểu rõ quyền và nghĩa vụ của mình, chữ ký và chữ viết không phải do vợ chồng bà

T ký và viết ra. Hơn nữa, phía bà H mới thanh toán được ½ giá trị hợp đồng và phía vợ chồng bà T vẫn chưa bàn giao quyền sử dụng đất nói trên cho bà H.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu công nhận giấy mua bán đất, công nhận QSD đất, nếu hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 18.890.000.000đ (mười tám tỷ tám trăm chín mươi triệu đồng) bà T không đồng ý.

Bà Huỳnh Thị T phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên giấy mua bán đất ký kết ngày 15-11-2003 giữa ông Huỳnh Văn Q, bà Huỳnh Thị T vô hiệu. Yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà T đồng ý trả lại số tiền cọc 100.000.000đ cho bà H.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T – ông Đào Quốc V trình bày: Đồng ý một phần theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hủy "Giấy mua bán đất ngày 15-11-2003" giữa các bên xác lập. Đồng ý với việc nguyên đơn xin rút lại yêu cầu khởi kiện về việc công nhận hợp đồng. Thừa nhận vợ chồng bà T có nhận 100.000.000đ là tiền cọc để đồng ý cam kết bán đất, các bên chỉ mới trong giai đoạn thỏa thuận, chưa giao đất và chưa tiến tới xác lập hợp đồng chuyển nhượng, từ đó nêu rõ quyền và nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng, nên chưa phát sinh lỗi để tính thiệt hại thực tế.

Bà T không thừa nhận theo "Giấy mua bán đất ngày 15-11-2003", là hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa các bên xác lập. Vợ chồng bà T, ông Q không thừa nhận chữ ký nhưng không yêu cầu giám định, vì hiện tại ông Q đã chết.

Theo thẩm định thực tế tại tờ trích đo địa chính số TĐ 900-2025 do Trung tâm K1 duyệt ngày 14-8-2025, bà T không thừa nhận là vị trí đất cam kết chuyển nhượng cho bà H. Sau khi các bên lập giấy mua bán đất thì xảy ra tranh chấp với ông Trần Tuấn A, vợ chồng bà T không thể tiến tới xác lập giao dịch chuyển nhượng QSD đất cho bà H, theo GCN QSD đất cấp năm 1994, không có vị trí tọa độ. Theo tờ trích đo địa chính số: TĐ 900-2025 do Trung tâm K1 duyệt ngày 14-8-2025; Kết quả định giá tài sản số Vc 25/09/05/CT-VATA ngày 11-9-2025, của Công ty TNHH MTV A1 bà T đồng ý làm cơ sở để xét xử.

Ông Đào Quốc V giữ nguyên các yêu cầu phản tố của bà T. Yêu cầu ghi nhận sự tự nguyện giữa nguyên đơn, bị đơn về việc tuyên bố "Giấy mua bán đất ngày 15-11-2003" vô hiệu toàn bộ. Bà T và các con đồng ý liên đới toàn phần để trả lại số tiền 100.000.000đ và hỗ trợ cho bà H số tiền 400.000.000đ, tổng cộng 500.000.000đ, không đồng ý bồi thường giá hợp đồng theo kết quả định giá tài sản số Vc 25/09/05/CT-VATA ngày 11-9-2025, của Công ty TNHH MTV A1.

- *Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:* Bà Huỳnh Thị Tuyết N, bà Huỳnh Thị Tuyết M, ông Huỳnh Minh T2, ông Huỳnh Minh Đ1 là con ông Q bà T, người

thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Huỳnh Văn Q thống nhất theo yêu cầu phản tố, lời trình bày của bà Huỳnh Thị T, không yêu cầu gì khác, không cung cấp tài liệu chứng cứ.

- *Người có quyền và nghĩa vụ liên quan* Ông Nguyễn Tiến K (chồng bà H): thống nhất theo tình bày và yêu cầu của bà H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2025/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2, tỉnh An Giang quyết định:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị T.

3. Ghi nhận sự tự nguyện giữa bà Nguyễn Thị H, bà Huỳnh Thị T về việc tuyên bố Giấy mua bán đất đề ngày 15-11-2003 vô hiệu toàn bộ.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Huỳnh Thị T và các con gồm: Bà Huỳnh Thị Tuyết N, bà Huỳnh Thị Tuyết M, ông Huỳnh Minh T2, ông Huỳnh Minh Đ1 hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền cọc và hỗ trợ tổng cộng số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5**.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc buộc bà Huỳnh Thị T và bà Huỳnh Thị Tuyết N, bà Huỳnh Thị Tuyết M, ông Huỳnh Minh T2, ông Huỳnh Minh Đ1 bồi thường hợp đồng, số tiền 18.890.000.000đ (mười tám tỷ tám trăm chín mươi triệu đồng).

6. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc công nhận cho bà H được QSD diện tích đất 2.000m^2 thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 02, trong tổng diện tích 18.000m^2 được UBND huyện P (nay là đặc khu P) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I1141 QSDĐ/257QĐUB ngày 10-10-1994 tọa lạc tại Khu phố I, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (nay là Khu phố I, Dương Đ2, đặc khu P, tỉnh An Giang).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

- Ngày 05 tháng 11 năm 2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn là người kháng cáo bà Nguyễn Thị H do người đại diện ông Lê Anh D trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H. Do giao dịch thỏa thuận theo Giấy mua bán đất đề ngày 15-11-2003 là giao dịch chuyển nhượng QSD đất chứ không phải thỏa thuận đặt cọc. Tranh chấp theo yêu cầu của bà H với bà T là tranh chấp chuyển nhượng nhượng QSD đất. Lỗi làm cho giao dịch vô hiệu, không thực hiện được giao nhận đất theo thỏa thuận là do bên bà T đã nhiều lần hứa hẹn giao đất và hứa hoàn trả 3,5 tỷ đồng khi không giao đất nhưng sau đó không thực hiện. Do đó bà T và các con bà T phải bồi thường thiệt hại đối với hậu quả giao dịch chuyển nhượng QSD đất vô hiệu cho bà H theo yêu cầu khởi kiện, theo định giá QSD đất là 18.890.000.000đ. Không chấp nhận tính số tiền đã trả là đặt cọc và phạt cọc là 500.000đ.

- Người bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn: Luật sư L đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H.

Về xác định quan hệ tranh chấp: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, sau đó nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu giao dịch chuyển nhượng QSD đất theo giấy tay ngày 15/11/2003. Bị đơn phản tố yêu cầu tuyên bố giấy tay mua bán đất ngày 15/11/2003 vô hiệu, không yêu cầu giải quyết tiền cọc nên xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

Nội dung văn bản ngày 15/11/2003 ghi mâu thuẫn: Đoạn đầu ghi 100.000.000đ là tiền trả trước, đoạn sau ghi là tiền cọc. Xác định hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất, số tiền đã nhận ghi là tiền trả trước. Bản án sơ thẩm xác định tranh chấp "Đặt cọc" là không đúng. Nguyên đơn có cung cấp đoạn ghi âm giọng nói của bà T về việc hứa giao đất cho bà H, cấp sơ thẩm chưa cho giám định, tại cấp phúc thẩm cũng chưa thực hiện được do bị đơn bà T không có mặt theo triệu tập của Tòa án là bất lợi cho nguyên đơn. Tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

Tư cách bị đơn bản án sơ thẩm xác định theo khởi kiện là chưa đúng do ông Q chết trước khi nguyên đơn khởi kiện. Trên QSD đất tranh chấp hiện có 03 người đang sử dụng nhưng sơ thẩm không đưa tham gia tố tụng trong vụ án. Đưa những người đang sử dụng đất tranh chấp là người liên quan để xác định lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn làm cho hợp đồng không thực hiện được.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn bà H. Nếu cần thiết về thu thập chứng cứ và xác định tư cách của đương sự thì đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

- Bị đơn bà Huỳnh Thị T do người đại diện là bà Huỳnh Thị T1 trình bày: Đề nghị Hội dồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà H, giữ y bản án sơ thẩm. Do số tiền bà T đã nhận 100.000.000đ của bà H theo thỏa thuận Giấy tay mua bán đất ngày 15/11/2003 là tiền cọc. Không thừa nhận bà T ký tên trong giấy tay mua bán đất ngày 15/11/2003 do nguyên đơn cung cấp.

Đoạn tin nhắn đại diện nguyên đơn cung cấp cho rằng ông Huỳnh Minh T2 (con bà T, ông Q) hứa trả bà H 3,5 tỷ đồng từ việc chấm dứt mua bán đất không phải là lời hứa của bà T. Qua liên hệ, bà T không thừa nhận có hứa trả 3,5 tỷ đồng cho bà H theo tin nhắn zalo của ông T2 do nguyên đơn cung cấp. Nếu ông T2 (con bà T, ông Q) có hứa với bà H thì bà T cũng không chịu trách nhiệm. Không xác định tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất do bà H rút yêu cầu khởi kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng. Bà H yêu cầu tuyên vô hiệu Giấy tay mua bán đất ngày 15/11/2003 và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Bà H khởi kiện nhưng không xác định được vị trí QSD đất theo khởi kiện chuyển nhượng vô hiệu với bà T.

Bà H thừa nhận số tiền 100.000.000đ là đặt cọc tại văn bản thỏa thuận chuyển nhượng 15/11/2003 do bà H cung cấp. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ y bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và việc chấp hành pháp luật của các đương sự tham gia tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm, chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn bà H yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn bà Nguyễn Thị H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, không thừa nhận "Giấy mua bán đất" ngày 15/11/2003 do bà H cung cấp, không thừa nhận xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H; chỉ thừa nhận vợ chồng ông Huỳnh Văn Q, bà Huỳnh Thị T có nhận của bà H số tiền 100.000.000 đồng là tiền đặt cọc và đồng ý hoàn trả, hỗ trợ cho bà H tổng cộng 500.000.000 đồng như án sơ thẩm đã ghi nhận.

Xét nội dung "Giấy mua bán đất" ngày 15/11/2003 có ghi nhận diện tích đất 2.000m², giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng, số tiền bà H đã giao là 100.000.000 đồng; đồng thời trong giấy cũng thể hiện đây là khoản "tiền cọc" và có thỏa thuận về hậu quả trong trường hợp một bên không tiếp tục thực hiện giao dịch. Phía bị đơn không thừa nhận chữ ký, nội dung của văn bản và không thừa nhận đã xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H.

Nguyên đơn bà H không cung cấp được chứng cứ khác thể hiện hai bên có thỏa thuận thực hiện chuyển nhượng đất sau khi giao nhận 100.000.000đ.

Do đó, chưa có đủ căn cứ để xác định thiệt hại của nguyên đơn về yêu cầu bị đơn bồi thường 18.890.000.000 đồng theo kết quả định giá. Thực tế, bà H mới giao 100.000.000 đồng, chưa được giao đất, chưa trực tiếp quản lý, sử dụng đất.

Đối với số tiền 100.000.000 đồng, phía bị đơn thừa nhận đã nhận của bà H và đồng ý hoàn trả, hỗ trợ tổng cộng 500.000.000 đồng. Nội dung này phù hợp với thỏa thuận về hậu quả của việc không tiếp tục thực hiện giao dịch được thể hiện trong "Giấy mua bán đất". Do đó, cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của bà T và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Q về việc thanh toán cho bà H tổng số tiền 500.000.000 đồng là có căn cứ, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc là chưa chính xác. Căn cứ yêu cầu khởi kiện và nội dung giao dịch, cần xác định là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Ông Q đã chết trước khi thụ lý vụ án nhưng Bản án sơ thẩm xác định là bị đơn là không đúng quy định tố tụng. Các vi phạm này không làm thay đổi bản chất vụ án nên cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 87/2025/DS-ST ngày 29/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2, tỉnh An Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án triệu tập hợp lệ đương sự tham gia phiên tòa. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt. Căn cứ điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thống nhất xử vắng mặt người liên quan.

Về xác định tư cách đương sự ông Huỳnh Văn Q là chồng bà Huỳnh Thị T chết năm 2018, chết trước khi nguyên đơn làm đơn khởi kiện và trước Tòa án thụ lý vụ án. Bản án sơ thẩm xác định bị đơn ông Huỳnh Văn Q là không đúng theo Điều 16 Bộ luật dân sự, Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn khởi kiện xác định

người bị kiện không đúng thì Tòa sơ thẩm phải hướng dẫn Người khởi kiện thực hiện theo quy định tố tụng. Do vậy cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm chung về xác định tư cách đương sự.

Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Xác định theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn là yêu cầu giải quyết giao dịch chuyển nhượng QSD đất theo giấy tay ngày 15/11/2003 vô hiệu. Bản án sơ thẩm xác định tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất là chưa đúng theo yêu cầu của đương sự. Tuy nhiên nội dung giải quyết tranh chấp cấp sơ thẩm đã xem xét giải quyết hậu quả giao dịch vô hiệu, nên cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về xác định quan hệ tranh chấp của đương sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H thấy rằng:

Nguyên đơn bà H và bị đơn bà T thống nhất yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng QSD đất theo thỏa thuận Giấy tay mua bán đất ngày 15/11/2003 là vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả giao dịch vô hiệu thì hai bên không thống nhất: Nguyên đơn bà H xác định giao dịch giữa hai bên theo Giấy tay mua bán đất ngày 15/11/2003 là chuyển nhượng QSD đất, số tiền 100.000.000đ giao bị đơn bà T là tiền trả trước, yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại giao dich vô hiệu, tính chêch lệch giá theo giá trị QSD đất hiện tại, do bị đơn vi phạm cam kết giao đất theo thỏa thuận chuyển nhượng.

Bị đơn bà T xác định số tiền đã nhận 100.000.000đ theo thỏa thuận Giấy tay mua bán đất ngày 15/11/2003 là tiền cọc, yêu cầu giải quyết theo thỏa thuận mua bán đất là hoàn trả 5 lần cho nguyên đơn.

Xét thấy giấy tay mua bán đất ngày 15/11/2003 do nguyên đơn cung cấp, nội dung có ghi bị đơn bà T đã nhận 100.000.000đ do bà H giao theo thỏa thuận chuyển nhượng đất, bên bán đổi ý không bán thì bồi thường cho bên mua gấp 5 lần số tiền đã nhận (tiền cọc).

Sau thỏa thuận này giữa hai bên không có thỏa thuận nào khác về số tiền 100.000.000đ đã giao nhận. Bà T chưa giao đất hoặc tiến hành các thủ tục chuyển nhượng đất với bà H.

Đối với chứng cứ đại diện nguyên đơn cung cấp là đoạn tin nhắn Zalo, đại diện nguyên đơn cho rằng ông Huỳnh Minh T2 (con bà T, ông Q) hứa trả bà H 3,5 tỷ đồng từ việc chấm dứt mua bán đất theo thỏa thuận. Tại phiên tòa đại diện bà T là bà T1 không thừa nhận là thỏa thuận của bà T. Đồng thời cấp phúc thẩm đã triệu tập ông T2 và bị đơn bà T để thực hiện xác định, giám định đoạn tin nhắn bà H cung cấp nhưng bà T và ông T2 không đến Tòa án theo triệu tập. Do vậy đoạn tin

nhắn ông T2 (con bà T, ông Q) hứa trả bà H 3,5 tỷ đồng từ việc chấm dứt mua bán đất theo thỏa thuận do nguyên đơn cung cấp không được xem là thỏa thuận lại giữa nguyên đơn bà H và bị đơn bà T đối với số tiền đã nhận hoặc thỏa thuận giải quyết hậu quả giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Xét thấy theo nội dung giấy tay mua bán đất ngày 15/11/2003 có nội dung bên mua là bà H giao bên bán là bà T 100 triệu đồng, thỏa thuận nếu bên bán đổi ý không bán thì bồi thường cho bên mua gấp 5 lần số tiền đã nhận (tiền cọc). Thỏa thuận này là tự nguyện giữa các bên không trái pháp luật. Như vậy nguyên đơn đã mặc nhiên tự thỏa thuận hậu quả của giao dịch chuyển nhượng đối với số tiền giao bị đơn. Căn cứ Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự quy định về nghĩa vụ chứng minh của đương sự, Bản án thẩm căn cứ theo nội dụng giấy tay mua bán đất ngày 15/11/2003 ghi nhận bị đơn trả nguyên đơn 500.000.000đ (bồi thường 5 lần số tiền đã nhận) là có căn cứ.

Trong thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất theo đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát; không chấp nhận kháng cáo của bà H, đề nghị của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 2, tỉnh An Giang.

[3] Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá giữ y theo bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Án phí sơ thẩm giữ nguyên như bản án sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Bà H là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Áp dụng các Điều 136; 137; 146; 363 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 12, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết 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 yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 65/2025/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2, tỉnh An Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị T.

3. Công nhận sự tự nguyện giữa bà Nguyễn Thị H, bà Huỳnh Thị T về việc tuyên bố Giấy mua bán đất đề ngày 15/11/2003 vô hiệu.

4. Công nhận sự tự nguyện của bà Huỳnh Thị T và các con Bà T: Bà Huỳnh Thị Tuyết N, bà Huỳnh Thị Tuyết M, ông Huỳnh Minh T2, ông Huỳnh Minh Đ1 hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền cọc và hỗ trợ tổng cộng số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc buộc bà Huỳnh Thị T và bà Huỳnh Thị Tuyết N, bà Huỳnh Thị Tuyết M, ông Huỳnh Minh T2, ông Huỳnh Minh Đ1 bồi thường hợp đồng, số tiền 18.890.000.000đ (Mười tám tỷ tám trăm chín mươi triệu đồng).

6. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H do rút khởi kiện về việc công nhận cho bà H được quyền sử dụng diện tích đất 2.000m^2 thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 02, trong tổng diện tích 18.000m^2 được UBND huyện P (nay là đặc khu P) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I1141 QSDĐ/257QĐUB ngày 10-10-1994 tọa lạc tại Khu phố I, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (nay là Khu phố I, Dương Đ2, đặc khu P, tỉnh An Giang).

7. Chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Theo biên bản thanh lý hợp đồng ngày 12-8-2025, phí bản vẽ 19.988.676đ (mười chín triệu chín trăm tám mươi tám nghìn đồng); Biên bản thanh lý hợp đồng định giá, phí định giá là 53.350.000đ (Năm mươi ba triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng), bà Nguyễn Thị H đã thực hiện xong.

8. Về án phí:

8.1. Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H là người cao tuổi có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng, chịu án phí được Tòa án chấp nhận nên miễn toàn bộ nghĩa vụ chịu án phí cho bà H.

Bị đơn Huỳnh Thị T là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tiền án phí được Tòa chấp nhận nên bà T không phải nộp án phí sơ thẩm.

Bà Huỳnh Thị Tuyết N, bà Huỳnh Thị Tuyết M, ông Huỳnh Minh T2, ông Huỳnh Minh Đ1, chịu án phí 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng), nộp tại Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 tỉnh An Giang.

8.2. Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H được miễn án phí phúc thẩm do là người cao tuổi, có yêu cầu miễn án phí.

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

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 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 và 9 Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND Khu vực 2 – An Giang;
- Phòng THADS Khu vực 2 – An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Kim Hường