

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 169/2026/DS-PT
Ngày: 10 - 02 - 2026
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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

Ông Lê Văn Phận

- 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:
Ông Nguyễn Thanh Hoàng - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 02 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 681/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2025 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 142/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 864/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Võ Hồng T, sinh năm 1986, địa chỉ: 2 P, phường A, Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Ông Trần Minh T1, sinh năm 1995, địa chỉ: ấp H, xã B, tỉnh Vĩnh Long (có mặt)

2. Ông Phạm Quang H, sinh năm 1980, địa chỉ: ấp G, xã T, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt)

- Bị đơn: Ông Trịnh Văn T2, sinh năm 1978, địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện ủy quyền của bị đơn: Ông Huỳnh Minh T3, sinh năm 1979, địa chỉ: ấp H, xã H, tỉnh Vĩnh Long, (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị V, sinh năm 1988, địa chỉ: ấp P, xã H, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

2. Ông Trịnh Văn L, sinh năm 1979, địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long (xin xét xử vắng mặt).

3. Bà Trần Thị T4, sinh năm 1955, địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long (xin xét xử vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Trịnh Văn T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 03/8/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 15/11/2024 của nguyên đơn Võ Hồng T và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 05/4/2022, ông Trịnh Văn T2 có làm hợp đồng ủy quyền cho bà Trần Thị V được quyền thay mặt ông chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích 447,1 m², thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ 7, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long do ông Trịnh Văn T2 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 17/5/2022 bà V thay mặt ông T2 làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 7 nêu trên cho ông Võ Hồng T với số tiền là 700.000.000 đồng đến ngày 01/6/2022 ông T được Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất trên. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T yêu cầu ông Tâm giao đất nhưng ông T2 không thực hiện.

Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông T2, buộc ông T2 phải trả lại cho ông T 700.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông T theo quy định pháp luật. Ông T thống nhất kết quả đo đạc và định giá của cấp sơ thẩm.

* Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Huỳnh Minh T3 trình bày:

Do ngày 05/4/2022 anh T2 có vay của bà Trần Thị V 300.000.000 đồng nên bà V yêu cầu ông T2 ký hợp đồng ủy quyền cho bà V được quyền chuyển nhượng đối với diện tích 447,1 m² thuộc thửa đất số 7 của ông T2. Hai bên có giao kết bằng lời nói: sau khi anh T2 trả hết nợ gốc và lãi thì hủy hợp đồng ủy quyền nói trên và bà V trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2. Tuy nhiên, đến ngày 17/5/2022 bà V tự ý chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông T với giá 50.000.000 đồng (như trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ghi).

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Võ Hồng T thì ông Trịnh Văn T2 chỉ đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/5/2022, không

đồng ý liên đới cùng bà V trả cho ông T 700.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại.

* Người có quyền, nghĩa vụ liên quan Trần Thị T4 trình bày: Phần đất ông T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng là của bà, năm 2022 do ông T2 cần vốn làm ăn nên mượn sổ của bà để vay tiền, bà đồng ý nên sang tên quyền sử dụng đất cho ông T2, việc ông T2 vay tiền của bà V 300.000.000 đồng và giao sổ cho bà V thì bà T4 không biết, bà V lừa ông T2 lấy phần đất này bán cho ông T 700.000.000 đồng. Phần đất này bà T4 và các con quản lý sử dụng từ trước đến nay, trên đất có 02 căn nhà: nhà của bà T4 sống chung với ông T2 và nhà của Trịnh Văn L (con bà T4).

Đối với việc ông T yêu cầu ông T2 trả 700.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại thì bà T4 không biết, phần nợ này để T2 với bà V giải quyết. Ý kiến của bà T4: không đồng ý việc ông T2 chuyển quyền sử dụng đất cho ông T vì bà chỉ cho ông T2 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền, đất này là của bà. Bà thống nhất kết quả đo đạc, định giá.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 142/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Vĩnh Long đã xử: hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông T2 với ông T được chứng thực tại phòng C ngày 17/5/2022 đối với phần đất có diện tích 447,1 m², thửa 61, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long; buộc ông T2 và bà V có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông T 700.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do hủy hợp đồng bằng số tiền 194.200.000 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 02/10/2025 bị đơn Trịnh Văn T2 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc ông liên đới trách nhiệm cùng bà V trả lại cho ông T 700.000.000 đồng và tiền thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 194.200.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông T2 trình bày: ông T2 không đồng ý liên đới cùng bà V trả cho ông T số tiền chuyển nhượng đất 700.000.000 đồng, ông T2 chỉ đồng ý liên đới cùng bà V bồi thường thiệt hại cho ông T do hủy hợp đồng chuyển nhượng đất bằng số tiền 97.100.000 đồng, lý do: không có căn cứ chứng minh chữ ký tên trong “Giấy giao nhận tiền ngày 17/5/2022” do ông T giao nộp là do bà V ký nên nguyên đơn không chứng minh được số tiền chuyển nhượng đất bà V nhận của ông T là 700.000.000 đồng, trong khi tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi giá chuyển nhượng thửa đất số 61 là 50.000.000 đồng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để trưng cầu giám định chữ ký tên bà V trong Giấy giao nhận tiền ngày

17/5/2022. Người đại diện hợp pháp của ông T đồng ý số tiền thiệt hại do chênh lệch giá đất là 194.200.000 đồng thì chia đôi mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$, ông T chịu 97.100.000 đồng, bà V và ông T2 chịu 97.100.000 đồng tức ông T2 và bà V liên đới trả cho ông T 797.100.000 đồng.

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 Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông T2, sửa án sơ thẩm theo hướng buộc ông T2 và bà V liên đới trả cho ông T 797.100.000 đồng, người kháng cáo 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 22/9/2025 Tòa án nhân dân khu vực 9 - Vĩnh Long tuyên án sơ thẩm, đến ngày 02/10/2025 ông T2 kháng cáo là còn trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, đơn kháng cáo đúng về hình thức, nội dung và đã nộp tạm ứng án phí đầy đủ nên được xem xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Ông Trịnh Văn T2 là chủ sử dụng thửa đất đất số 61 tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long (bút lục số 96). Ngày 05 tháng 4 năm 2022, ông T2 lập hợp đồng ủy quyền cho bà V được quyền thay mặt ông thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 61 nêu trên (bút lục số 87-89), hợp đồng ủy quyền được công chứng theo quy định. Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền, ngày 17/5/2022, bà V thay mặt ông T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 61 cho ông T (bút lục 106-107). Thể hiện trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng nhưng ông T trình bày thực tế giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng và ông T xuất trình Giấy giao nhận tiền ngày 17/5/2022 có chữ ký và dấu vân tay của bà V có nội dung: bà V chuyển nhượng cho ông T quyền sử dụng đất và nhà ở đối với thửa 61 với giá 700.000.000 đồng và bà V đã nhận đủ của ông T 700.000.000 đồng (bút lục 105).

[3] Người đại diện hợp pháp của ông T2 cho rằng không có căn cứ chứng minh bà V nhận của ông T số tiền chuyển nhượng đất 700.000.000 đồng. Song

trong quá trình giải quyết vụ án, bà V không có ý kiến bác bỏ chữ ký tên trong Giấy giao nhận tiền ngày 17/5/2022, ông T2 cũng không có yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm trưng cầu giám định chữ ký bà V trong giấy giao nhận tiền này và cũng không xuất trình được chứng cứ gì khác để chứng minh bà V không có nhận của ông T số tiền 700.000.000 đồng. Ngoài ra, theo kết quả định giá, thì thửa đất 61 có giá 894.200.000 đồng cao hơn số tiền bà V nhận của ông T.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự: “Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình thì phải giao nộp cho Tòa án tài liệu chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó”. Ông T2 phản đối yêu cầu của ông T nhưng không giao nộp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Như vậy, có căn cứ xác định bà V nhận của ông T tiền chuyển nhượng thửa đất 61 là 700.000.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà V nhận của ông T 700.000.000 đồng tiền chuyển nhượng thửa đất 61 là có căn cứ. Do đó, không chấp nhận tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm (mở lần 2) để giám định chữ ký trong giấy giao nhận tiền ngày 17/5/2022 theo yêu cầu của người đại diện hợp pháp của ông T2.

[4] Tại phiên tòa các bên đương sự thống nhất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông T2 (do bà V đại diện) với ông T được công chứng vào ngày 17/5/2022 đối với thửa 61, diện tích 447,1 m², tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long vô hiệu và đồng ý hủy bỏ hợp đồng.

Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: bên chuyển nhượng (bà V) biết trên đất có 02 căn nhà của bà T4 và anh L1 nhưng cố tình ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T; về phía ông T khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tìm hiểu kỹ về điều kiện chuyển nhượng đối với thửa đất, không đến thửa đất để xem xét và có sự thỏa thuận với những hộ đang sinh sống trên phần đất đó, dẫn đến hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015. Trong trường hợp này lỗi là do cả hai bên, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều có lỗi ngang nhau nên mỗi bên phải gánh chịu ½ thiệt hại. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự cũng thống nhất điều này. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định lỗi hoàn toàn do bà V, ông T không có lỗi là chưa phù hợp. Do đó, cần sửa án sơ thẩm phần này.

[5] Xác định mức thiệt hại.

Ông T chưa nhận đất, không có tu bổ làm tăng giá trị đất nên thiệt hại trong trường hợp này là số tiền chênh lệch giá đất do các bên giao kết với giá đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Giá đất do các bên giao kết là 700.000.000 đồng; giá đất (giá thị trường) tại thời điểm xét xử là $2.000.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 447,1\text{m}^2 = 894.200.000$ đồng. Vậy chênh lệch giá đất là: $894.200.000 \text{ đồng} - 700.000.000 \text{ đồng} =$

194.200.000 đồng. Mỗi bên gánh chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại tương ứng số tiền 97.100.000 đồng.

[6] Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

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

Xét về trách nhiệm hoàn trả và bồi thường thiệt hại: Trong trường hợp này, do ông T2 ủy quyền cho bà V nên bà V mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 61 cho ông T. Việc bà V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T không vượt quá phạm vi ủy quyền. Căn cứ khoản 1 Điều 139 Bộ luật Dân sự 2015 “Giao dịch dân sự do người đại diện xác lập, thực hiện với người thứ ba phù hợp với phạm vi đại diện làm phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với người được đại diện”. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T2 phải có trách nhiệm liên đới cùng với bà V hoàn trả cho ông T 700.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất là đúng quy định; về số tiền bồi thường thiệt hại, các đương sự thống nhất mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ tương đương 97.100.000 đồng là phù hợp pháp luật nên được công nhận.

[7] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của ông T2 có căn cứ chấp nhận một phần.

[8] Án phí sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên sửa lại án phí sơ thẩm cho phù hợp, buộc ông T2 và bà V liên đới chịu 36.184.000 đồng (trong đó gồm: 300.000 đồng tiền án phí không giá ngạch do hủy hợp đồng và 35.884.000 đồng tiền án phí đối với số tiền giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu); ông T không phải chịu án phí sơ thẩm.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải 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 một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trịnh Văn T5.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 142/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Vĩnh Long.

Căn cứ các điều 131, 408, 500 Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 16, 31 Luật Đất đai năm 2024; các điều 26, 27, 28, 29 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Hồng T.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông Trịnh Văn T2 (do bà Trần Thị V đại diện) với ông Võ Hồng T được công chứng ngày 17/5/2022 đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 7, diện tích 447,1 m², đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc ông Trịnh Văn T2 và bà Trần Thị V có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Võ Hồng T 797.100.000 đồng (trong đó gồm: 700.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất và 97.100.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại).

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Trịnh Văn T2 và bà Trần Thị V liên đới chịu 36.184.000 đồng.

Hoàn trả ông Võ Hồng T 300.000 đồng tiền tại ứng án phí theo biên lai thu số 0000193 ngày 05/10/2023 của Phòng thi hành án dân sự khu vực 9 - V.

4. Án phí phúc thẩm: hoàn trả ông Trịnh Văn T2 300.000 đồng (ba trăm ngàn) tiền án tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004548 ngày 07/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

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 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.

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 9 - VL;
- Phòng THADS KV 9 -VL;
- Thi hành án DS tỉnh VL;
- Đương sự; Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Kim Chi

