

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 353/2026/DS-PT
Ngày: 21/4/2026

V/v tranh chấp “Đòi tài sản là nhà ở và quyền sử dụng đất; Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Hợp đồng vay tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Trung Hiếu;
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Lê Huy;
Ông Võ Ngọc Giàu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Mơ, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 74/2026/TLPT-DS ngày 23 tháng 01 năm 2026 về việc tranh chấp “Đòi tài sản là nhà ở và quyền sử dụng đất; Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 231/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 776/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Hồng T, sinh năm 1980;

Địa chỉ: ấp T, xã V, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân Q, sinh năm 1989;

Địa chỉ: số D L, phường T, tỉnh Đồng Tháp.

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1963;

Địa chỉ: ấp L, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Anh Trần Văn Hoàng T1, sinh năm 1986;

2. Chị Trần Thị Thùy D, sinh năm 1982;

3. Anh Trần Văn Hoàng D1, sinh năm 1991;

4. Chị Trần Ngọc Bảo T2, sinh năm 2016;

Đại diện theo pháp luật của cháu T2: Anh Trần Văn Hoàng D1, sinh năm 1991 (cha ruột);

Cùng địa chỉ: ấp L, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

5. Văn phòng C;

Địa chỉ: N, khu phố C, xã V, tỉnh Đồng Tháp;

6. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1977;

Địa chỉ: ấp T, xã V, tỉnh Đồng Tháp.

Người kháng cáo: Bị đơn Nguyễn Thị L.

(Ông Q, bà L có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo án sơ thẩm, nguyên đơn Nguyễn Hồng T có người đại diện theo ủy quyền anh Nguyễn Xuân Q trình bày:*

Khoảng tháng 1/2021 ông Nguyễn Hồng T và bà Nguyễn Thị L có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 306, tờ bản đồ số 17, diện tích 1045,4m² tại ấp L, xã Q, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp L, xã T, tỉnh Đồng Tháp) và tài sản trên đất nên hai bên có lập hợp đồng cọc vào ngày 04/01/2021. Đến ngày 06/01/2021 hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng C, số công chứng 000057, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng nhằm giảm số thuế phải nộp. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T đã làm thủ tục và được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong hồ sơ khởi kiện trước đây, ông T chỉ tìm ra và cung cấp được 02 biên nhận ngày 04/01/2021 số tiền 100.000.000 đồng và biên nhận ngày 06/01/2021 số tiền 400.000.000 đồng. Do quá trình chuyển nhượng đã lâu và có nhiều giao dịch khác nên ông T không nhớ rõ giá trị chuyển nhượng thực tế với bà L, chỉ căn cứ vào 02 biên nhận trên nên trong đơn khởi kiện ghi giá trị chuyển nhượng thực tế là 500.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T đã tìm được hợp đồng đặt cọc ngày 04/01/2021, trong hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thực tế là 850.000.000 đồng và biên nhận nhận tiền ngày 30/01/2021 với số tiền 350.000.000 đồng. Do đó, ông T thay đổi lời khai như sau: Số tiền chuyển nhượng thực tế là 850.000.000 đồng, ông T đã đặt cọc 100.000.000 đồng vào ngày 04/01/2021 và có viết biên nhận, ngày 06/01/2021 ông T trả tiếp số tiền 400.000.000 đồng và có viết biên nhận, ngày 30/01/2021 ông T giao tiếp số tiền 350.000.000 đồng và có viết biên nhận.

Ông T khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị L và những người trong hộ di dời tài sản, trả lại cho ông T quyền sử dụng thửa đất, nhà ở và các tài sản gắn liền với thửa đất số 306, tờ bản đồ số 17, diện tích 1045,4m² tại ấp L, xã Q, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp L, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

** Bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Do bà có nhu cầu vay tiền nên bà Đinh Thị B, sinh năm 1984, nơi cư trú: ấp L, xã Q, huyện C, tỉnh Tiền Giang có giới thiệu bà đến vay tiền của ông T vào tháng 01/2021. Trước đó bà B có giới thiệu bà Đinh Thị T3 đến vay tiền của ông T nên bà biết được và chủ động đề nghị bà B đưa đến nhà ông T để thương lượng vay tiền. Khi thỏa thuận vay tiền có bà B và ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1977, nơi cư trú: ấp T, xã V, huyện G, tỉnh Tiền Giang chứng kiến.

Các bên thỏa thuận ông T cho bà vay số tiền 100.000.000 đồng. Ngày hôm sau bà và ông T có đến Văn phòng công chứng huyện G để làm thủ tục vay tiền. Tại Văn phòng công chứng ông T có giao cho bà số tiền 100.000.000 đồng và bà đã nhận đủ. Đồng thời, ông T đưa giấy tờ cho bà ký, bà có ký tên nhưng không đọc lại nội dung, bà cũng đã giao giấy tờ đất cho ông T. Hai bên thỏa thuận lãi suất là 3%/tháng, không thỏa thuận thời hạn vay, chỉ thỏa thuận khi nào bà L trả đủ số tiền 100.000.000 đồng thì ông T sẽ trả lại giấy tờ đất cho bà.

Vài ngày sau, bà L đến nhà của ông T vay số tiền 50.000.000 đồng. Tại lần vay tiền này có mặt bà B chứng kiến, có lập biên nhận nợ nội dung là vay tiền 50.000.000 đồng nhưng ông T là người giữ biên nhận nợ, bà không được giữ giấy tờ gì.

Khoảng 06 ngày sau, bà đến nhà của ông T vay số tiền 100.000.000 đồng. Tại lần vay tiền này có mặt bà B chứng kiến, có lập biên nhận nợ nội dung là vay tiền 100.000.000 đồng nhưng ông T là người giữ biên nhận nợ, bà không được giữ giấy tờ gì.

Sau đó vài ngày, cũng trong tháng 01/2021, bà không nhớ rõ thời gian, bà L đến nhà của ông T vay số tiền 50.000.000 đồng. Tại lần vay tiền này có mặt bà B chứng kiến. Lần vay tiền có lập biên nhận nợ nội dung là vay tiền 50.000.000 đồng nhưng ông T là người giữ biên nhận nợ, bà cũng không được giữ giấy tờ gì.

Bà có đóng lãi cho ông T, đóng vào ngày 06 tây hàng tháng, đóng từ tháng 02 đến tháng 06/2021 thì ngưng không đóng nữa. Bà đóng lãi trực tiếp cho ông T, lần trả lãi tháng 02 và tháng 03 có mặt bà B chứng kiến. Tháng 04/2021, bà tự đến nhà ông T đóng lãi không có ai chứng kiến. Lần đóng lãi tháng 05 và tháng 06, do ông T nằm viện nên yêu cầu bà đem tiền lãi lên giao cho em vợ của ông T (bà không biết rõ họ tên địa chỉ cụ thể của người này) tại vòng xoay Chợ G. Những lần trả lãi không có lập biên nhận giấy tờ gì chứng minh việc trả lãi. Tổng số tiền lãi bà đã trả cho ông T là 45.000.000 đồng. Ông T thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thời gian nào bà không rõ, đến khi ông T khởi kiện tại Tòa án thì bà mới biết.

Đối với Hợp đồng đặt cọc và các biên nhận nhận tiền mà ông T cung cấp, bà có ý kiến như sau:

- Chữ ký ở trang 03 của hợp đồng đặt cọc là do bà ký, nhưng lúc đó là do ông T đưa giấy trắng cho bà ký, còn chữ ký ở trang 1 và trang 2 không phải của bà.

- Dòng chữ “Đã nhận đủ 100.000.000 một trăm triệu đồng” và chữ ký trong biên nhận tiền ngày 04/01/2021 là của bà. Bà ký khi nhận số tiền vay 100.000.000 đồng.

- Dòng chữ “Đã nhận đủ bốn trăm triệu đồng 400.000.000” và chữ ký trong biên nhận tiền ngày 06/01/2021 là của bà. Biên nhận này là do bà không trả được tiền lãi nên vào khoảng đầu năm 2022 ông T đã cộng vốn gốc 300.000.000 đồng và tiền lãi còn nợ 94.000.000 đồng rồi yêu cầu bà ký biên nhận tiền 400.000.000 đồng, ông T có nói ông T còn nợ bà số tiền 1.600.000 đồng sẽ trừ vào tiền lãi lần sau.

- Dòng chữ “Đã nhận đủ ba trăm năm mươi triệu 350.000.000” và chữ ký trong biên nhận tiền ngày 30/01/2021 không phải của bà và bà không yêu cầu giám định chữ viết và chữ ký.

Ông T yêu cầu bà giao nhà và đất thì bà không đồng ý. Bà chỉ vay số tiền 300.000.000 đồng. Bà yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông T, yêu cầu hủy giấy đất đã cấp cho ông T, sau khi sang tên đất cho bà thì bà sẽ trả cho ông T số tiền 300.000.000 đồng.

* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn Hoàng T1, chị Trần Thị Thùy D, anh Trần Văn Hoàng D1, cháu Trần Ngọc Bảo T2, ông Nguyễn Văn N mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng các đương sự nêu trên vẫn vắng mặt và cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 231/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Tháp đã quyết định:

- Căn cứ các điều 26, 35, 39, 92, 147, 227, 228, 235, 244 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực;

- Căn cứ các điều 117, 124, 166, 280, 357, 463, 468, 502 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ 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.

Xử:

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

Buộc bà Nguyễn Thị L cùng các thành viên trong hộ gia đình gồm anh Trần Văn Hoàng T1, chị Trần Thị Thùy D, anh Trần Văn Hoàng D1, cháu Trần

Ngọc Bảo T2 phải di dời tài sản, trả lại cho ông Nguyễn Hồng T thửa đất số 306, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.045,4m² (đất ở tại nông thôn 300m² + đất trồng cây lâu năm 745,4m²) và các tài sản gắn liền với đất gồm: Nhà ở kết cấu móng cột bê tông cốt thép, vách tường, nền gạch ceramic, mái tole, đỡ mái sắt diện tích 96,9m²; nhà sau kết cấu trụ sắt, đỡ mái sắt, mái tole, nền xi măng diện tích 22,6m²; mái che kết cấu trụ sắt, đỡ mái sắt, mái tole, nền xi măng, không vách diện tích 43,8m² cùng các cây trồng trên đất, đất và các tài sản trên đất tọa lạc ấp L, xã Q, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp L, xã T, tỉnh Đồng Tháp) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS28478 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 30/10/2020, chỉnh lý trang 3 cho ông Nguyễn Hồng T ngày 09/3/2021.

Vị trí và tứ cận của thửa đất 306 theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất của Công ty TNHH Đ ngày 18/03/2024, được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C phê duyệt ngày 31/3/2025 (có sơ đồ kèm theo):

- Đông giáp thửa đất số 304;
- Tây giáp thửa đất số 280 và thửa đất số 308;
- Nam giáp thửa đất số 307 và thửa đất số 322;
- Bắc giáp thửa đất số 305.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hồng T về việc hỗ trợ bà Nguyễn Thị L, anh Trần Văn Hoàng T1, chị Trần Thị Thùy D, anh Trần Văn Hoàng D1, cháu Trần Ngọc Bảo T2 chi phí di dời tài sản là 2.000.000 đồng và tiền thuê nhà trong thời hạn 12 tháng là 12.000.000 đồng, tổng cộng là 14.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm trả.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000057, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2021 giữa ông Nguyễn Hồng T và bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất số 306, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.045,4m² tại ấp L, xã Q, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp L, xã T, tỉnh Đồng Tháp) và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T.

4. Chi phí tố tụng: Bà L có nghĩa vụ trả cho ông T chi phí tố tụng là 16.700.000 đồng.

5. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền truy thu thuế đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/01/2021 giữa ông Nguyễn Hồng T và bà Nguyễn Thị L, số công chứng 000057, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C với giá chuyển nhượng thực tế là 850.000.000 đồng nhưng giá ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

* Ngày 30/9/2025, bị đơn Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo với nội dung: đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn Nguyễn Thị L vẫn giữ nguyên kháng cáo, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu, bà L sẽ trả lại số tiền đã nhận. Đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày không chấp nhận kháng cáo, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị L; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 231/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Tháp. Mặt khác đối với phần án phí, án sơ thẩm buộc cả cháu Trần Ngọc Bảo T2 cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm cùng với Nguyễn Thị L, Trần Văn Hoàng T1, Trần Thị Thùy D, Trần Văn Hoàng D1 là chưa đúng với quy định của pháp luật vì cháu T2 dưới 18 tuổi. Do vậy cần điều chỉnh lại cho đúng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

[1]. Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị L nộp đơn kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung kháng cáo:

[2.1]. Thửa đất số 306, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.045,4m²(đất ở tại nông thôn 300m² + đất trồng cây lâu năm 745,4m²) tại ấp L, xã Q, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp L, xã T, tỉnh Đồng Tháp) có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị L nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị Kim T4 vào ngày 08/10/2020, bà L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN:CS28478 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp cho bà Nguyễn Thị L ngày 30/10/2020. Như vậy, bà L là chủ thể có đầy đủ quyền để xác lập các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng thửa đất số 306.

Đến ngày 06/01/2021, bà L chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 306 cho ông T, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản, được thực hiện công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 000057, quyền số

01TP/CC-SCC/HĐGD. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/01/2021 đã tuân thủ về mặt hình thức được quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Bà L trình bày nguồn tiền mua nhà đất là từ tiền trúng vé số của con trai bà là anh Trần Văn Hoàng D1, nhưng bà là người đi nhận tiền trúng số và là người làm thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Lê Thị Kim T4 nên bà được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên bà L không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Tòa sơ thẩm đã nhiều lần triệu tập anh D1 nhưng anh D1 không đến và cũng không có ý kiến trình bày. Do đó, cấp sơ thẩm không có căn cứ để xem xét lời trình bày này của bà L.

Về nội dung hợp đồng:

Về đối tượng của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/01/2021 chỉ thể hiện đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng thửa đất 306, không thể hiện nội dung liên quan đến phần nhà ở trên đất. Nguyên đơn trình bày do nhà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nên không thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong hợp đồng đặt cọc ngày 04/01/2021 có nội dung tại trang 02 “*Điều 3: Mục đích đặt cọc: Hai bên thỏa thuận hợp đồng đặt cọc này nhằm để đảm bảo cho việc giao kết Hợp đồng chính là Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất (bao gồm tất cả các tài sản gắn liền với đất) tại thửa 306 tờ 17 DT 1045,4m² tại L, Q, CG, TG từ bên A sang cho bên B theo giấy tờ pháp lý sau...(Việc chuyển nhượng bao gồm QSDĐ căn nhà cấp 04 và tất cả tài sản trên đất)*”; Biên nhận nhận tiền ngày 04/01/2021 có nội dung “*Đặt cọc chuyển nhượng nhà đất tọa lạc tờ bản đồ 17 thửa số 306, diện tích 1045,4m², địa chỉ L, Q, CG, TG*”; Biên nhận nhận tiền ngày 06/01/2021 có nội dung “*Chuyển nhượng căn nhà cấp 4 và thửa đất tọa lạc tờ bản đồ 17 thửa số 306 diện tích 1045,4m² cùng tất cả tài sản trên đất. Địa chỉ ấp L, xã Q, Chợ G, TG*”; Biên nhận nhận tiền ngày 30/01/2021 có nội dung: “*Bán nhà và đất, tài sản trên đất thửa 306 tờ 17 DT 1045,4m² tọa lạc L, Q, CG, TG*”. Như vậy, mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/01/2021 chưa thể hiện đầy đủ đối tượng của hợp đồng là nhà và đất, nhưng căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc ngày 04/01/2021, Biên nhận nhận tiền ngày 04/01/2021, Biên nhận nhận tiền ngày 06/01/2021, Biên nhận nhận tiền ngày 30/01/2021 thể hiện rõ ý chí của các bên là chuyển nhượng nhà và đất cùng các tài sản gắn liền với đất tại thửa 306.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Tháp) và Chứng thư thẩm định giá số 2106.01/2024/CTTĐG-MKF/TG ngày 10/4/2024 của Công ty TNHH K1, tài sản trên thửa đất số 306 gồm: Nhà ở kết cấu móng cột bê tông cốt thép, vách tường, nền gạch ceramic, mái tole, đỡ mái sắt diện tích 96,9m²; nhà sau kết cấu trụ sắt, đỡ mái sắt, mái tole, nền xi măng diện tích 22,6m²; mái che kết cấu trụ sắt, đỡ mái sắt, mái tole, nền xi măng, không vách diện tích 43,8m² và 151 trụ thanh long ruột đỏ.

Về giá chuyển nhượng: Trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/01/2021 thể hiện giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Đại diện của nguyên đơn anh Q trình bày giá chuyển nhượng thực tế là 850.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 04/01/2021 nhưng ghi giá trong hợp đồng 100.000.000 đồng do bà L yêu cầu để nộp thuế ít hơn, nguyên đơn đã giao đủ số tiền 850.000.000 đồng thể hiện qua 03 biên nhận tiền.

Bị đơn bà L trình bày mình chỉ nhận số tiền 300.000.000 đồng. Đối với các tài liệu do nguyên đơn cung cấp thì bà chỉ ký ở trang 03 của hợp đồng đặt cọc, còn chữ ký ở trang 1 và trang 2 không phải của bà, bà cũng ký vào Biên nhận tiền ngày 04/01/2021 với số tiền 100.000.000 đồng và Biên nhận tiền ngày 06/01/2021 với số tiền 400.000.000 đồng nhưng bà không ký vào Biên nhận tiền ngày 30/01/2021 với số tiền 350.000.000 đồng.

Phía nguyên đơn đã yêu cầu giám định chữ viết và chữ ký của bà L tại trang 01, 02 của hợp đồng đặt cọc, chữ viết và chữ ký của bà L trong Biên nhận tiền ngày 30/01/2021. Tại kết luận giám định số 1018/KL-KTHS (Đ2) ngày 26/8/2024 của Phòng K2 - Công an tỉnh T có kết luận như sau: “1. Chữ ký tên “L” tại trang 1,2 trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1 so với chữ ký tên “Linh” tại trang 3 trên tài liệu ký hiệu A1 và trên mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M3 do cùng một người ký ra. 2. Chữ viết đứng tên “Nguyễn Thị L” dưới mục “Bên nhận tiền” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ viết họ tên “Nguyễn Thị L tại trang 3 trên tài liệu ký hiệu A1 và chữ viết đứng tên “Nguyễn Thị L” trên tài liệu mẫu ký hiệu từ M1 đến M3 (phần đóng khung màu xanh) do cùng một người viết ra”. Như vậy, có căn cứ xác định bà L là người ký vào Hợp đồng đặt cọc ngày 04/01/2021 và Biên nhận tiền ngày 30/01/2021, nên lời trình bày của nguyên đơn về việc thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất tại thửa 306 với giá 850.000.000 đồng và đã giao đủ số tiền trên cho bà L là có cơ sở.

Từ những phân tích trên, có căn cứ xác định giữa ông Nguyễn Hồng T và bà Nguyễn Thị L đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 306, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.045,4m² tại ấp L, xã Q, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp L, xã T, tỉnh Đồng Tháp), ông T đã thanh toán đầy đủ tiền, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nội dung chính lý tại trang 03 “Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hồng T, CMND số 311636230, địa chỉ tại ấp T, xã V, huyện G, tỉnh Tiền Giang, theo hồ sơ số 003605.CN.001” nên ông T là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất 306 và tài sản gắn liền với đất. Bị đơn bà L đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà đất theo thỏa thuận. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn và gia đình di dời khỏi phần đất, nhà ở và các tài sản gắn liền với thửa đất số 306 là có căn cứ được Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

[2.2]. Xét kháng cáo yêu cầu chấp nhận phần tố của bà Nguyễn Thị L nhận thấy:

Bị đơn bà L trình bày hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/01/2021 thực chất là hợp đồng vay tài sản, bà chỉ nhận số tiền vay là

300.000.000 đồng. Bà L yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông T, yêu cầu hủy giấy đất đã cấp cho ông T, bà sẽ trả lại ông T số tiền 300.000.000 đồng. Tuy nhiên bà L không cung cấp được tài liệu chứng minh.

Tại phiên tòa, bà L thừa nhận ông T có đến xem nhà đất của bà tại thửa 306 để cho vay, thừa nhận bà có đến Văn phòng công chứng Nguyễn Hoàng K ở huyện G (cũ) để ký giấy tờ nhưng bà không đọc nội dung của hợp đồng. Xét thấy bà L là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, bà biết đọc biết viết nên bà có quyền và nghĩa vụ đọc lại nội dung văn bản trước khi ký tên. Mặt khác bà L vừa thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Lê Thị Kim T4 vào tháng 10/2020 nên bà L cho rằng mình không biết về thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng.

Từ những phân tích trên, xét thấy cấp sơ thẩm đã thu thập, xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà L là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật. Bà L kháng cáo yêu cầu 2 nội dung trên nhưng không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà L, cần thiết giữ nguyên án sơ thẩm.

[3]. Xét thấy tại phần quyết định về án phí dân sự sơ thẩm của bản án sơ thẩm có tuyên cháu Trần Ngọc Bảo T2 cùng với bà L, anh T1, chị D, anh D1 phải chịu 300.000 đồng án phí là chưa đúng quy định pháp luật vì cháu T2 là người dưới 18. Vì vậy cần điều chỉnh lại phần này cho đúng quy định.

[4]. Xét ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp là phù hợp với thực tế, với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[5]. Bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[6]. Những phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 231/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Tháp

- Căn cứ các điều 117, 124, 166, 280, 357, 463, 468, 502 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ 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.

Xử:

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

Buộc bà Nguyễn Thị L cùng các thành viên trong hộ gia đình gồm anh Trần Văn Hoàng T1, chị Trần Thị Thùy D, anh Trần Văn Hoàng D1, cháu Trần Ngọc Bảo T2 phải di dời tài sản, trả lại cho ông Nguyễn Hồng T thửa đất số 306, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.045,4m² (đất ở tại nông thôn 300m² + đất trồng cây lâu năm 745,4m²) và các tài sản gắn liền với đất gồm: Nhà ở kết cấu móng cột bê tông cốt thép, vách tường, nền gạch ceramic, mái tole, đỡ mái sắt diện tích 96,9m²; nhà sau kết cấu trụ sắt, đỡ mái sắt, mái tole, nền xi măng diện tích 22,6m²; mái che kết cấu trụ sắt, đỡ mái sắt, mái tole, nền xi măng, không vách diện tích 43,8m² cùng các cây trồng trên đất, đất và các tài sản trên đất tọa lạc ấp L, xã Q, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp L, xã T, tỉnh Đồng Tháp) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS28478 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 30/10/2020, chỉnh lý trang 3 cho ông Nguyễn Hồng T ngày 09/3/2021.

Vị trí và tứ cận của thửa đất 306 theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất của Công ty TNHH Đ ngày 18/03/2024, được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C phê duyệt ngày 31/3/2025 (có sơ đồ kèm theo):

- Đông giáp thửa đất số 304;
- Tây giáp thửa đất số 280 và thửa đất số 308;
- Nam giáp thửa đất số 307 và thửa đất số 322;
- Bắc giáp thửa đất số 305.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hồng T về việc hỗ trợ bà Nguyễn Thị L, anh Trần Văn Hoàng T1, chị Trần Thị Thùy D, anh Trần Văn Hoàng D1, cháu Trần Ngọc Bảo T2 chi phí di dời tài sản là 2.000.000 đồng và tiền thuê nhà trong thời hạn 12 tháng là 12.000.000 đồng, tổng cộng là 14.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm trả.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000057, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2021 giữa ông Nguyễn Hồng T và bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất số 306, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.045,4m² tại ấp L, xã Q, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp L, xã T, tỉnh Đồng Tháp) và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T.

4. Về án phí: Bà Nguyễn Thị L, anh Trần Văn Hoàng T1, chị Trần Thị Thùy D, anh Trần Văn Hoàng D1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Cháu Trần Ngọc Bảo T2 không phải chịu án phí.

2. Những phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, chuyển số tiền 300.000 đồng bà đã tạm nộp theo biên lai số 0002987 ngày 30/9/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp thành án phí.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp; (1)
- TAND khu vực 1 – Đồng Tháp; (1)
- THADS tỉnh Đồng Tháp; (1)
- Các đương sự; (1)
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Trung Hiếu