TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 753/2025/DS-PT
Ngày 25-09 -2025
V/v Tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANHNƯỚC 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 Nguyễn Phú Thọ

Các Thẩm phán: Bà Kiều Kim Xuân;

Bà Ngyễn Thị Võ Trinh.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Phan Thị Huỳnh Như - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp***: Bà Võ Thị Trang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 22 và 25 tháng 9 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 673/2024/TLPT-DS ngày 31 tháng 12 năm 2024, về *việc "Tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 249/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Đồng Tháp) bị kháng cáo.

Theo Thông báo về việc thời gian mở lại phiên tòa phúc thẩm số: 439/TB-TA, ngày 31 tháng 08 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số: 553/2025/QĐ-PT, ngày 10 tháng 09 năm 2025, giữa:

- *Nguyên đơn:* Anh Chung Quốc T, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Nay là: Ấp M, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

** Anh Chung Quốc T uỷ quyền cho anh Lê Thanh T1, sinh năm: 1988; Địa chỉ: Khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp; Nay là: Ấp M, xã M, tỉnh Đồng Tháp.*

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1965;

2. Bà Võ Thị Thu X, sinh năm 1966;

Cùng địa chỉ: Khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Nay là: Ấp M, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Anh Nguyễn Tuấn V, sinh năm 1989;

2. Chị Nguyễn Thị Yến T2, sinh năm 1997;

Cùng địa chỉ: Khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Nay là: Ấp M, xã M, C, tỉnh Đồng Tháp.

Hộ khẩu: Ấp B, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

3. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm: 1974;

Địa chỉ: Ấp B, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Nay là: Ấp B, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

4. Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh. Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 9 – Đồng Tháp.

Địa chỉ: Đường C, ấp M, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

5. Ông Nguyễn Bá L, sinh năm: 1959;

Địa chỉ: Số A, tổ C, ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Nay là: ấp T, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

6. Bà Trần Thị Hồng X1, sinh năm: 1964;

Địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Nay là: ấp T, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Hồng X1 uỷ quyền cho anh Trần Tấn L1, sinh năm: 1999; Địa chỉ: Số A, tổ G, khóm M, phường C, tỉnh Đồng Tháp;

7. Bà Lê Thị Huệ C, sinh năm: 1989;

Địa chỉ: Ấp B, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Nay là: Ấp B, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

(*Anh Tú, anh L1 có mặt, ông Đ vắng mặt tại phiên toà; các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên)*

* *Người kháng cáo*: Trần Thị Hồng X1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn anh Chung Quốc T có anh Lê Thanh T1 là người đại diện theo uỷ quyền của trình bày: Ngày 01/01/2016, ông Đ và bà X1 có chuyển nhượng cho anh T phần đất diện tích 3.353 m^2, thuộc thửa số 2674, tờ bản đồ số 4, toạ lạc ấp B, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp và các kiến trúc, cây trồng có trên đất. Hai bên thống nhất chuyển nhượng hết thửa đất trên khi nào đo đạc thực tế ra số liệu bao nhiêu thì lấy bấy nhiêu. Giá chuyển nhượng: 1.200.000.000 (Một tỷ,

hai trăm triệu đồng) cho toàn bộ đất và tài sản có trên đất (nhà và cây cối). Phương thức thanh toán tiền mặt, sau khi ký hợp đồng anh T đã nhiều lần thanh toán cho ông Đ, bà X1 và nay đã trả xong 1.200.000.000đồng và gia đình ông Đ, bà X1 đã giao đất cho anh T sử dụng đồng thời đi nơi khác sinh sống. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thời điểm ký kết giao dịch thế chấp ở Ngân hàng nên ông Đ, bà X1 đề nghị giao hết tiền chuyển nhượng 1.200.000.000đồng để trả cho Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra làm thủ tục sang tên. Vì là chỗ cha con nên anh T tin tưởng trả hết tiền cho vợ chồng, ông Đ, bà X1 nhưng khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Đ, bà X1 lại cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T3 vì vậy mà chưa thực hiện thủ tục sang tên cho anh T.

Nay anh Lê Thanh T1 đại diện cho anh Chung Quốc T yêu cầu: Buộc ông Đ và bà X1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất ngày 01/01/2016 và làm thủ tục sang tên qua cho anh Chung Quốc T phần đất diện tích 3.535m^2, thuộc thửa 2674, tờ bản đồ số 4, toạ lạc ấp B, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, đo thực tế 3.361,6m^2. Trường hợp toà án không chấp nhận yêu cầu công nhận tiếp hợp đồng chuyển nhượng mà phải tuyên vô hiệu theo yêu cầu bà Trần Thị Hồng X1 thì anh T yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà X1, anh Tuấn V, chị Yến T2, chị H Chi trả tiền chuyển nhượng 1.200.000.000đồng, không yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu.

**** Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Võ Thị Thu X cùng trình bày:*** thừa nhận có chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 2674 tờ bản đồ số 4 cùng tài sản có trên đất cho anh Chung Quốc T vào ngày 01/01/2016 với giá 1.200.000.000đồng đã nhận nhiều lần tiền từ anh T và nay đã nhận đủ 1.200.000.000đồng nhưng chưa thực hiện thủ tục sang tên cho anh T vì lúc chuyển nhượng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cầm cho ông T3, không có tiền trả cho ông T3 nên không làm thủ tục sang tên cho anh T được như thoả thuận. Nay ông Đ và bà X đồng ý thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng cho anh T. Trường hợp toà án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của bà Hồng X1 thì bà X1, ông Đ đồng ý trả lại tiền chuyển nhượng cho anh T 1.200.000.000đồng. Đối với việc cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với ông T3 vợ chồng ông Đ, bà X1 sẽ thoả thuận với ông T3 sau không thoả thuận được sẻ khởi kiện sau bằng vụ kiện khác.

**** Người liên quan ông Nguyễn Bá L trình bày trong bên bản hoà giải:*** Bà X1 và ông Đ có vay của ông L 100.000.000đồng và đã có quyết định thi hành án kê biên để thi hành số tiền 100.000.000đồng theo quyết định của Toà án như vậy nay phía nguyên đơn, bị đơn thống nhất thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng sẽ làm ảnh hưởng đến khả năng thi hành án của ông vì vậy ông Bá L yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Chung Quốc T giao kết với bà Thu X, ông Đ.

**** Anh Trần Tấn L1 đại diện theo uỷ quyền của bà Trần Thị Hồng X1 trình bày:*** Ông Đ có nợ bà Hồng X1 số tiền 310.000.000đồng được Toà án giải quyết bằng quyết định công nhận số: 94/2022/QĐST-DS ngày 30/9/2022 theo đó bà Hằng X2 đã thực hiện thủ tục yêu cầu thi hành án số tiền trên tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh và Chi cục thi hành án đã ngăn chặn không cho chuyển dịch tài sản là quyền sử dụng đất thửa 2674 tờ bản đồ số 4 đất tại xã M, huyện C. Từ việc thi hành án này mà ông Chung Quốc T là con rễ của ông Đ, bà X2 mới phát sinh vụ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 2674 là cố tình tẩu tán tài sản nhằm mục đích không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quyết định số 94/2024/QĐDS-ST vì vậy bà Hồng X1 yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/01/2016 của ông T với ông Đ, bà X1.

**** Tại Quyết định bản án sơ thẩm đã tuyên xử:***

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, điều 147, 189, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27, Điều 236 Luật đất đai 2024; Điều 117, 118, 119, 129 Bộ luật dân sự; điều 26 luật thi hành án dân sự; Nghị Quyết về án phí, lệ phí số: 326/2016/PL-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Chấp nhận yêu cầu thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/01/2016 của anh Chung Quốc T;

- Không chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/01/2016 của bà Trần Thị Hồng X1;

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/01/2016 giữa anh Chung Quốc T với ông Nguyễn Văn Đ, bà Võ Thị Thu X. Anh Chung Quốc T được tiếp tục sử dụng 3.361,6m^2 cùng toàn bộ tài sản, kiến trúc có trên đất thuộc thửa 2674 tờ bản đồ số 4 loại đất chuyên trồng lúa nước. Đất nằm trong phạm vi các mốc: A1, A2, A3, A4, M7, M7 M6, M5, M4, M3, về A1;

(Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định của Tòa án và sơ đồ đo đạc ngày 15/11/2023 của Trung tâm K).

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi toàn bộ thửa đất 2674 tờ bản đồ số 4 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn Đ để cấp lại cho anh Chung Quốc T.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và thi hành án.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08 thánh 10 năm 2024 bà Trần Thị Hồng X1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số: 249/2024/DS–ST, ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Bà Hồng X1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, xem xét giải quyết theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hồng X1.

**** Tại phiên tòa phúc thẩm:***

- Người đại diện theo uỷ quyền của bà X1 trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đề nghị sửa án sơ thẩm và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/01/2026 là vô hiệu;

- Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày: Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà X1; Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm;

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo chấp hành đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Hồng X1, sửa bản án sơ thẩm theo hướng;

Không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn Chung Quốc T về việc yêu cầu thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/01/2016 giữa anh Chung Quốc T với ông Nguyễn Văn Đ, bà Võ Thị Thu X;

Chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/01/2016 của bà Trần Thị Hồng X1;

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/01/2016 giữa anh Chung Quốc T với ông Nguyễn Văn Đ, bà Võ Thị Thu X vô hiệu.

Ông Nguyễn Văn T3 có trách nhiệm trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 2674 và diện tích đất 3.361,6m^2 cùng toàn bộ tài sản, kiến trúc có trên đất thuộc thửa 2674 tờ bản đồ số 4 loại đất chuyên trồng lúa nước cho hộ ông Nguyễn Văn Đ.

(Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định của Tòa án và sơ đồ đo đạc ngày 15/11/2023 của Trung tâm K).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Hồng X1 đúng về hình thức, nội dung được nộp trong hạn luật định nên kháng cáo được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

- Về xét xử vắng mặt: Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bà Trần Thị Hồng X1 yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/01/2016 giữa anh Chung Quốc T với ông Nguyễn Văn Đ và bà Võ Thị Thu X.

Xét thấy, diện tích đất mà các bên đương sự tranh chấp thuộc thửa 2674 tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã M, huyện C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn Đ vào ngày 11/5/2015. Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 01/01/2016 được giao kết giữa anh Chung Quốc T với ông Nguyễn Văn Đ và bà Võ Thị Thu X đã thể hiện vợ chồng ông Đ và bà Thu X chuyển nhượng nhượng quyền sử dụng đất cho anh T diện tích 3.535m^2, với giá 1.200.000.000đồng.

Xét hợp đồng chuyển nhượng hai bên chưa tuân thủ đúng về mặt hình thức tại thời điểm giao kết như không qua công chứng, chứng thực. Anh T4, ông Đ1, bà Thu X trình bày bên nhận chuyển nhượng đã trả tiền chuyển nhượng xong, bên chuyển nhượng đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng sử dụng.

Anh L1 đại diện cho bà Hồng X1 (người được thi hành án) cho rằng ông Đ là người phải thi hành án cho bà Hồng X1; anh T4 với ông Đ là cha vợ, con rễ nên có sự thoả thuận chuyển nhượng nhằm tẩu tán tài sản mục đích trốn tránh nghĩa vụ trả nợ nên yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/01/2016. Tại phiên toà phúc thẩm bà Xuân H1 có cung cấp biên nhận nợ ngày 19/5/2014 thể hiện ông Đ có vay của bà Hồng X1 số tiền 310.000.000 đồng. Như vậy, thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng giữa anh T4 với ông Đ, bà Thu X ngày 01/01/2016 là sau khi phát sinh nghĩa vụ của ông Đ đối với bà Xuân H1.

Căn cứ các quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự thì ông Đ có nghĩa vụ trả tiền cho ông L, bà Hồng X1. Căn cứ kết quả xác minh của Cơ quan thi hành án dân sự huyện C thì ông Đ có tài sản là thửa đất 2674. Ông T4 và ông Đ xác định thửa đất 2674 đã chuyển nhượng cho ông T4 ngày 01/01/2016. Tuy nhiên, ông T4 là con rể của ông Đ, hợp đồng chỉ lập giấy tay, không có công chứng, chứng thực nên chưa đủ căn cứ chứng minh hợp đồng này được lập từ 01/01/2016.

Mặt khác, ông T4 và ông Đ trình bày đã giao đất nhưng theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 15/11/2023 thì người hiện quản lý đất là ông Nguyễn Văn T3 (ông T4 và ông Đ trình bày ông Đ, bà X1 cầm cố giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T3), tại biên bản thẩm định ông T4, ông Đ, ông T3 đều có tham dự. Như vậy thể hiện trên thực tế ông Đ và ông T4 chưa thực hiện việc giao nhận đất. Bởi thửa đất tranh chấp đang thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Đ, bà X1 nên ông Đ, bà X1 mới có quyền cầm cố và giao đất tranh chấp cho ông T3 sử dụng. Ông T3 có văn bản ý kiến cho rằng ông không quản lý đất, ông chỉ giữ

giấy là mâu thuẫn với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án mà ông T3 có tham dự.

[3] Xét thấy, ông Đ phải có nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ cho ông L, bà Hồng X1 theo các quyết định đã có hiệu lực của Tòa án nhưng không thực hiện. Ông Đ cho rằng đã chuyển nhượng đất cho con rể là ông T4 dựa trên chứng cứ là hợp đồng chuyển nhượng giấy tay do các bên tự lập, thực tế ông Đ vẫn còn quản lý đất và cầm cố cho ông T3. Vì vậy việc chuyển nhượng đất giữa ông Đ và ông T4 là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với người thứ ba.

Nên phía bà Hồng X1 cho rằng việc chuyển nhượng đất của ông Đ cho ông T4 là nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ của ông Đ là có căn cứ. Vì vậy yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/01/2016 là có cơ sở để chấp nhận.

[4] Từ những phân tích trên, xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/01/2016 giữa ông T4 và ông Đ, bà X1 vi phạm quy định tại Điều 117 bộ luật dân sự năm 2015 và các bên chưa thực hiện giao nhận đất trên thực tế. Đồng thời ông Đ đang nợ tiền của ông L, bà Hồng X1 chưa trả (đã được giải quyết bằng quyết định có hiệu lực pháp luật) nhưng ông Đ thực hiện chuyển nhượng thửa đất duy nhất mà ông Đ đang đứng tên cho con rể là ông T4 là vi phạm quy định tại Điều 123, 124 Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T4 và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hồng X1; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/01/2016 giữa anh Chung Quốc T với ông Nguyễn Văn Đ, bà Võ Thị Thu X là vô hiệu.

[5] Thửa đất 2674 các đương sự trình bày ông Đ, bà X cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T3 để vay số tiền 100.000.000 đồng. Tuy nhiên thủ tục cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa các bên vi phạm quy định tại Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013 và Điều 26, 27 Luật đất đai năm 2024. Vì vậy buộc ông Nguyễn Văn T3 trả lại quyền sử dụng đất thửa 2674 cho hộ ông Nguyễn Văn Đ để ông Đ thực hiện nghĩa vụ thi hành án đối với các khoản vay của ông L và bà Hồng X1.

Đối với việc cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T3 với ông Đ, bà Thu X. Ông T3 và ông Đ, bà Thu X có ý kiến sẽ tự thương lượng giải quyết bên ngoài, không yêu cầu Tòa giải quyết, không yêu cầu gì trong vụ án nên không xem xét giải quyết, nếu phát sinh tranh chấp giải quyết tại vụ án khác.

Đối với số tiền 1.200.000.000 đồng mà ông T cho rằng có trả cho ông Đ, ông Đ thống nhất ông T có trả. Các bên chưa yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên không xem xét giải quyết, nếu có phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết tại vụ án khác.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là phù hợp nên chấp nhận.

[7] Do sửa bản án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng được điều chỉnh lại theo quy định.

Về án phí phúc thẩm: Bà Trần Thị Xuân H1 không phải chịu án phí phúc thẩm theo khoản 2 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Các phần khác của quyết định bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Các Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013;

Các Điều 117, 123, 124 Bộ luật dân sự;

Nghị Quyết về án phí, lệ phí số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban T5;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo bà Trần Thị Hồng X1;

2. Sửa phần quyết định Bản án dân sự sơ thẩm số: 249/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Tháp);

- Chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/01/2016 của bà Trần Thị Hồng X1;

- Không chấp nhận yêu cầu thực tiếp tục hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/01/2016 của anh Chung Quốc T;

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/01/2016 giữa anh Chung Quốc T với ông Nguyễn Văn Đ, bà Võ Thị Thu X đối diện tích 3.361,6m^2 thuộc thửa 2674 tờ bản đồ số 4 loại đất chuyên trồng lúa nước; Đất nằm trong phạm vi các mốc: A1, A2, A3, A4, M7, M7 M6, M5, M4, M3, về A1 là vô hiệu.

Ông Nguyễn Văn T3 có trách nhiệm trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 2674 và diện tích đất 3.361,6m^2 cùng toàn bộ tài sản, kiến trúc có trên đất thuộc thửa 2674 tờ bản đồ số 4 loại đất chuyên trồng lúa nước. Đất nằm trong phạm vi các mốc: A1, A2, A3, A4, M7, M7 M6, M5, M4, M3, về A1 cho hộ ông Nguyễn Văn Đ.

(Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định của Tòa án và sơ đồ đo đạc ngày 15/11/2023 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh K).

- Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu không xem xét giải quyết do đương sự không yêu cầu.

- Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản tổng cộng là: 10.157.026 đồng anh T phải chịu (anh T đã nộp tạm ứng và chi xong).

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Văn Đ và bà Võ Thị Thu X không phải nộp;

+ Bà Trần Thị Hồng X1 không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0008751 ngày 18/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 8 – Đồng Tháp).

+ Anh Chung Quốc T phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và được khấu trừ vào số tiền 5.303.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004419 ngày 29/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 8 – Đồng Tháp) và được nhận lại 5.003.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Hồng X1 không phải chịu; Hoàn trả lại 300.000 đồng tiền án phí đã nộp theo biên lai số 0009269 ngày 22/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 8 – Đồng Tháp).

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Phòng TTKT - THA Tòa án Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- Tòa án ND Khu vực 9;
- THADS Tỉnh;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA.

Nguyễn Phú Thọ