

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 915/2025/DS-PT
Ngày: 25-12 - 2025
V/v tranh chấp “Tranh chấp hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất và đòi lại
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 Trần Văn Đạt.

Các Thẩm phán:

- Ông Sỹ Danh Đạt;

- Bà Nguyễn Ái Đoan.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Thị Thanh Vân- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Tháp

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:*
Ông Võ Trung Hiếu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12, ngày 19 và ngày 25 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa
án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số
555/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025 về tranh chấp “*Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất và đòi lại tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2025/DS-ST ngày 14 tháng 4 năm 2025
của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân
dân khu vực 2- Đồng Tháp) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1203/2025/QĐ-PT
ngày 23 tháng 10 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Phan Thị Hồng N, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn Vĩnh Bình, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền
Giang.

Nay là Ấp 3, xã Vĩnh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền: Trần Thị Kim P, sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn Vĩnh Bình, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

Nay là Ấp 3, xã Vĩnh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn*: Phạm Thị P1, sinh năm 1964 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp Bình Trung, xã Thạnh Nhứt, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

Nay là ấp Bình Trung, xã Vĩnh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Ngọc Q, Văn phòng Luật sư Trần Ngọc Q, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ (có mặt);

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

1. Chị Lê Thị Kim H, sinh năm 1991 (có mặt);

2. Anh Lê Tấn H1, sinh năm 2000 (có mặt);

3. Ông Phạm Hồng C, sinh năm 1984 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp Bình Trung, xã Thạnh Nhứt, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

Nay là ấp Bình Trung, xã Vĩnh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

4. Ông Phạm Hữu T, sinh năm 1978 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số G, đường L, phường B, thành phố T, tỉnh Long An. (Nay là Số G, đường L, phường L, tỉnh Tây Ninh).

5. Bà Đoàn Thị Ngọc D, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Nay là Ấp P, xã L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Mỹ H2, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: Số 19/8A Lê Thị Hồng Gấm, phường 6, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang

Nay là Số 130/7 Lê Thị Hồng Gấm, phường Thới Sơn, tỉnh Đồng Tháp.

6. Văn phòng C2.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Võ Thị T1, Trưởng Văn phòng (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 25, quốc lộ 50, ô 2, khu 2, thị trấn Chợ Gạo, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

Nay là Số 25, quốc lộ 50, ô 2, khu 2, xã Chợ Gạo, tỉnh Đồng Tháp.

7. Văn phòng C3.

Địa chỉ: Số B Ấp B, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Nay là số 202 Ấp B, phường Đ, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bạch Văn H3, Trưởng Văn phòng (xin vắng mặt).

8. Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ: Khu phố D, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của UBND huyện G, tỉnh Tiền Giang: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã V, Đồng Tháp (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Đường N, xã V, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Phan Thị Hồng N, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Ngọc D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm,

Nguyên đơn bà Phan Thị Hồng N và người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Hồng N là chị Trần Thị Kim P trình bày:

Năm 2012 bà Phạm Thị P1 chuyển nhượng cho bà Phan Thị Hồng N phần đất trồng cây lâu năm và đất ở nông thôn thửa đất số 181, tờ bản đồ số 29, diện tích 2.695,2m² (300m² đất ở nông thôn) tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang và ngôi nhà cấp IV trên đất với giá 600.000.000 đồng. Do ngôi nhà trên đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nên hai bên thỏa thuận là bà N tự làm giấy tờ nhà. Ngày 07/01/2013, ngay sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà N giao đủ tiền cho bà P1 tại Văn phòng C2 và bà P1 ký biên nhận tiền. Biên nhận tiền được thuê đánh máy tại một tiệm dịch vụ thuộc thị trấn C nhưng bà N không nhớ tên, địa chỉ cụ thể. Chữ ký trong biên nhận tiền khi giải quyết vụ án trước đây đã có kết luận giám định đúng là chữ ký của bà P1.

Ngày 28/01/2013, bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 29, diện tích 2.695,2m², loại đất ở nông thôn (300m²) và đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01923 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 28/01/2013 cho bà Phan Thị Hồng N. Bà N tiếp tục làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở trên thửa đất số 181, đến ngày 05/02/2013 bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà gắn liền với đất đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 29, diện tích 2.695,2m², loại đất ở nông thôn (300m²) và đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang và Nhà ở: Diện tích xây dựng 131,86m²; diện tích sàn 131,86m²; kết cấu: Móng, cột, dầm bằng BTCT, vách tường, đỡ mái kèo, đòn tay bằng gỗ qui cách, mái lợp tol Fidro xi măng, có khu phụ, không trần, nền lót gạch C1; cấp nhà ở

cấp IV; số tầng: trệt; năm hoàn thành xây dựng 2012 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01944 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 05/02/2013 cho bà Phan Thị Hồng N. Quá trình bà N xin cấp giấy tờ nhà, đất thì bà P1 đều biết và không có tranh chấp gì.

Ngày 04/11/2014, bà N chuyển nhượng toàn bộ đất và nhà lại cho bà Đoàn Thị Ngọc D với giá 900.000.000 đồng, bà N và ông Phạm Hữu T (chồng bà N) đã nhận đủ tiền, hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng. Do bà P1 tráo trở cho rằng không có việc chuyển nhượng, không giao nhà, đất và tranh chấp nên bà không thể tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với bà D.

Nay bà N khởi kiện yêu cầu:

Xác định thửa đất số 181, tờ bản đồ số 29, diện tích 2.695,2m², loại đất ở nông thôn (300m²) và đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang và Nhà ở: Diện tích xây dựng 131,86m²; diện tích sàn 131,86m²; kết cấu: Móng, cột, dầm bằng BTCT, vách tường, đỡ mái kèo, đòn tay bằng gỗ qui cách, mái lợp tol Fidro xi măng, có khu phụ, không trần, nền lát gạch C1; cấp nhà ở cấp IV; số tầng: trệt; năm hoàn thành xây dựng 2012 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01944 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 05/02/2013 cho bà Phan Thị Hồng N là tài sản của bà N.

Buộc bà Phạm Thị P1 và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đang cư trú trong căn nhà tọa lạc trên phần thửa đất số 181, diện tích 2.695,2m² phải thu dọn tài sản cá nhân ra khỏi nhà, đất nêu trên để cho bà N quản lý, sử dụng.

Bà N có yêu cầu khởi kiện bổ sung:

Trong trường hợp Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2013 giữa bà Phạm Thị P1 và bà Phan Thị Hồng N đối với thửa đất 181, diện tích 2.695,2m², tờ bản đồ số 29, đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01382 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 24/12/2012 cho bà Phạm Thị P1 cùng ngôi nhà ở gắn liền với đất là vô hiệu thì bà N yêu cầu bà P1 phải trả cho bà N số tiền gốc là 600.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà N với số tiền 1.141.761.000 đồng.

Bà N yêu cầu bà P1 trả lại chi phí giám định chữ ký với số tiền 3.000.000 đồng.

Bị đơn bà Phạm Thị P1 trình bày:

Năm 2012 bà xây dựng lại nhà, do có thiếu chút ít tiền mua vật liệu xây dựng nên bà vay tiền của bà N. Bà N hứa cho bà vay 30.000.000 đồng nhưng phải thế chấp tài sản. Ngày 07/01/2013, bà N chở bà đến Văn phòng C2 để ký hợp đồng vay tiền, thế chấp quyền sử dụng đất. Trên đường đi bà N đưa chai nước C2 cho bà uống; sau khi uống bà có cảm giác buồn ngủ, lơ mơ. Đến Văn phòng Công chứng bà N bảo bà ngồi ngoài chờ, bà N vào, lúc sau bà N cầm hồ sơ ra bảo bà ký tên. Khi đó tinh thần bà không chủ định, bà N chỉ đầu bà ký đó. Lúc đó có gia đình ông Nguyễn Văn T2 và bà Phan Thị Xuân H4, ngụ ấp B, xã T cùng các con ông T2 và bà H4 cũng đến Phòng công chứng để công chứng hồ sơ nhìn thấy. Sau khi bà ký tên thì bà N đem hồ sơ trở vào, một lúc sau bà N trở ra gọi bà lên xe chở về, không đưa tiền cũng như giấy tờ gì cho bà. Do hợp đồng không được đọc lại, bà cũng không được xem qua, cả tin là hợp đồng vay tiền và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà ký tên vào hợp đồng, khi ký không có mặt công chứng viên. Bà đã bị bà N lừa dối trong việc ký hợp đồng.

Đối với biên nhận tiền ghi ngày 07/01/2013 bà N khai do bà và bà N thuê đánh máy là không đúng. Bà không nhận 600.000.000 đồng, cũng không ký tên vào biên nhận. Kết luận giám định khi giải quyết vụ án trước đây xác định chữ ký trong biên nhận tiền đúng là chữ ký của bà là bà không đồng ý, bà có yêu cầu giám định lại vẫn kết luận là chữ ký của bà nhưng bà không có nhận số tiền 600.000.000 đồng từ bà N. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà N tự ý lập thủ tục sang tên để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở mà bà không hay biết; khi biết thì bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Với yêu cầu khởi kiện của bà N thì bà không đồng ý.

Bà có yêu cầu phản tố:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà N lập ngày 07/01/2013 đối với thửa đất 181, diện tích 2.695,2m², tờ bản đồ số 29, đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01382 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 24/12/2012 cho bà Phạm Thị P1.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 29, diện tích 2.695,2m², loại đất ở nông thôn (300m²) và đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang và Nhà ở: Diện tích xây dựng 131,86m²; diện tích sàn 131,86m²; kết cấu: Móng, cột, dầm bằng BTCT, vách tường, đỡ mái kèo,

đòn tay bằng gỗ qui cách, mái lợp tol Fidro xi măng, có khu phụ, không trần, nền lát gạch C1; cấp nhà ở cấp IV; số tầng: trệt; năm hoàn thành xây dựng 2012 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01944 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 05/02/2013 cho bà Phan Thị Hồng N.

Bà P1 không đồng ý trả cho bà N số tiền 600.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2013 và giấy biên nhận ngày 07/01/2013.

Bà P1 đồng ý trả cho bà N số tiền 30.000.000 đồng mà bà P1 đã nhận của bà N theo biên nhận ngày 30/3/2013.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Kim H, anh Lê Tấn H1 trình bày:*

Anh, chị là con của bà P1, hiện đang sống chung với bà P1 tại đất và nhà đang tranh chấp với bà N. Anh, chị thống nhất với ý kiến của bà P1, không đồng ý giao nhà, đất cho bà N.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hồng C trình bày:*

Ông sống chung với bà P1 như vợ chồng. Hiện ông đang sống chung nhà với bà P1 tại đất và nhà đang tranh chấp với bà N. Ông thống nhất với ý kiến của bà P1, không đồng ý giao nhà, đất cho bà N.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hữu T: Ông T đã được tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng ông T không tham gia tố tụng cũng không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị P1 và yêu cầu độc lập của bà Đoàn Thị Ngọc D.*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Ngọc D và đại diện theo ủy quyền của bà Đoàn Thị Ngọc D là bà Nguyễn Thị Mỹ H2 trình bày:*

Ngày 04/11/2014, bà Đoàn Thị Ngọc D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà N, ông T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01944 ngày 05/02/2013 cấp cho bà Phan Thị Hồng N đối với thửa 181, tờ bản đồ 29, diện tích 2.695,2m² và ngôi nhà trên đất với giá là 900.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và đã được công chứng. Bà D đã giao đủ tiền cho bà N, ông T và giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà N.

Bà D yêu cầu làm thủ tục sang tên nhưng bà N, ông T cứ hứa hẹn nhiều lần. Khi bà D nộp thủ tục xin sang tên thì được biết bà N đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất và căn nhà nêu trên với bà P1.

Bà Đoàn Thị Ngọc D khởi kiện độc lập yêu cầu:

Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 3590 ngày 04/11/2014 giữa bà P1 và bà Phan Thị Hồng N, ông Phạm Hữu T.

Yêu cầu bà N, ông T phải tiến hành thủ tục sang tên thửa đất 181, diện tích 2.695,2m², tờ bản đồ số 29, tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang cho bà D.

Yêu cầu bà N, ông T, bà P1 và các thành viên trong gia đình bà P1 giao lại phần nhà đất nêu trên cho bà D quản lý.

Bà Đoàn Thị Ngọc D có yêu cầu khởi kiện bổ sung:

Trong trường hợp Tòa án xác định hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 43 ngày 07/01/2013 giữa bà P1 và bà N đối với thửa đất 181, diện tích 2.695,2m², tờ bản đồ số 29, tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang và xử lý hậu quả của việc hủy hợp đồng thì bà D yêu cầu bà Phan Thị Hồng N và ông Phạm Hữu T, bà Phạm Thị P1 phải liên đới trả cho bà D số tiền tương ứng với giá trị nhà đất chuyển nhượng thực tế tại địa phương vào thời điểm hủy hợp đồng, tạm tính số tiền là 1.700.000.000 đồng gồm số tiền gốc 900.000.000 đồng và bổ sung số tiền 800.000.000 đồng.

Đối với bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01944 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 05/02/2013 cho bà Phan Thị Hồng N thì bà D đồng ý trả lại cho bà N ngay khi bà N, ông T trả xong tiền cho bà D.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 trình bày:*

Ngày 07/01/2013, bà Võ Thị T1 có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 181, tờ bản đồ 29, diện tích 2.695,2m², địa chỉ ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Hợp đồng do Công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người yêu cầu công chứng, có phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng trong hồ sơ công chứng. Quy trình công chứng được thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục được quy định tại Điều 36 Luật Công chứng năm 2006.

Trang 02 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không có chữ ký của người yêu cầu công chứng vì thời điểm đó do Văn phòng mới được thành lập giai đoạn đầu nên hợp đồng công chứng cho đương sự (người yêu cầu công chứng) ký từng tờ chứ không ký từng trang, chỉ có công chứng viên ký từng trang, đến năm 2014 có Luật công chứng mới thì mới cho ký từng trang cho đến nay.

Bà Võ Thị T1 không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của bà P1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P1 với bà N lập ngày 07/01/2013 vì hợp đồng được công chứng đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra không có ý kiến trình bày gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 trình bày:

Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 3590, quyền số 01/2014TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Văn phòng C3, tỉnh Tiền Giang chứng nhận ngày 04/11/2014 đảm bảo đúng, đầy đủ trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện G trình bày:

Bà Phạm Thị P1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị Hồng N thửa đất 181, tờ bản đồ 29, tại ấp B, xã T được Phòng C4 công chứng ngày 07/01/2013, số công chứng 43, quyền số 01/2013TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 28/01/2013, bà N được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01923 chưa có ngôi nhà.

Ngày 29/01/2013, bà N có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, được Phòng Kinh tế hạ tầng ý kiến ngày 31/01/2013 đối với diện tích xây dựng nhà ở là 131,86m². Ngày 05/02/2013, bà N được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01944, diện tích 2.695,2 m², đất trồng cây lâu năm và đất ở nông thôn, thửa số 181, tờ bản đồ số 29 và ngôi nhà diện tích 131,86 m². Quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà N là đúng quy định pháp luật.

Bà Phạm Thị P1 yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01944 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 110/2025/DS-ST ngày 14 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 2- Đồng Tháp) áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 228, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 69, Điều 122, Điều 127, Điều 129, Điều 137, Điều 410, Điều 411, Điều 471, Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 468, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa

án nhân dân tối cao; Luật Đất đai năm 2024; khoản 3, khoản 5 và khoản 6 Điều 26, khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Hồng N về việc:

Yêu cầu xác định thửa đất số 181, tờ bản đồ số 29, diện tích 2.695,2m², loại đất ở nông thôn (300m²) và đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang và Nhà ở: Diện tích xây dựng 131,86m²; diện tích sàn 131,86m²; kết cấu: Móng, cột, dầm bằng BTCT, vách tường, đỡ mái kèo, đòn tay bằng gỗ qui cách, mái lợp tol Fidro xi măng, có khu phụ, không trần, nền lót gạch C1; cấp nhà ở cấp IV; số tầng: trệt; năm hoàn thành xây dựng 2012 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01944 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 05/02/2013 cho bà Phan Thị Hồng N là tài sản của bà N.

Yêu cầu bà Phạm Thị P1 và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đang cư trú trong căn nhà tọa lạc trên phần thửa đất số 181, diện tích 2.695,2m² phải thu dọn tài sản cá nhân ra khỏi nhà, đất nêu trên để cho bà N quản lý, sử dụng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Hồng N.

Buộc bà Phạm Thị P1 có nghĩa vụ trả cho bà Phan Thị Hồng N số tiền 91.133.318 đồng.

Kể từ ngày bà Phan Thị Hồng N có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Phạm Thị P1 không trả số tiền trên thì hàng tháng bà P1 phải trả lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Hồng N yêu cầu bà Phạm Thị P1 trả số tiền 1.165.636.015 đồng.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị P1.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2013, giữa bà Phạm Thị P1 và bà Phan Thị Hồng N đối với thửa đất 181, diện tích 2.695,2m², tờ bản đồ số 29, đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01382 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 24/12/2012 cho bà Phạm Thị P1, được công chứng tại Văn phòng C2 có số công chứng 43, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà gắn liền với đất đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 29, diện tích 2.695,2m², loại đất ở nông thôn (300m²) và đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang và Nhà ở: Diện tích xây dựng 131,86m²; diện tích sàn 131,86m²; kết cấu: Móng, cột, dầm bằng BTCT, vách tường, đỡ mái kèo, đòn tay bằng gỗ qui cách, mái lợp tol Fidro xi măng, có khu phụ, không trần, nền lót gạch C1; cấp nhà ở cấp IV; số tầng: trệt; năm hoàn thành xây dựng 2012 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01944 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 05/02/2013 cho bà Phan Thị Hồng N theo quyết định của Tòa án.

Bà Phạm Thị P1 được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Không chấp nhận phần yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị P1 về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà gắn liền với đất đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 29, diện tích 2.695,2m², loại đất ở nông thôn (300m²) và đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang và Nhà ở: Diện tích xây dựng 131,86m²; diện tích sàn 131,86m²; kết cấu: Móng, cột, dầm bằng BTCT, vách tường, đỡ mái kèo, đòn tay bằng gỗ qui cách, mái lợp tol Fidro xi măng, có khu phụ, không trần, nền lót gạch C1; cấp nhà ở cấp IV; số tầng: trệt; năm hoàn thành xây dựng 2012 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01944 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 05/02/2013 cho bà Phan Thị Hồng N.

6. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Đoàn Thị Ngọc D.

Buộc bà Phan Thị Hồng N và ông Phạm Hữu T có trách nhiệm liên đới trả cho bà Đoàn Thị Ngọc D số tiền 1.684.871.000 đồng.

Kể từ ngày bà Đoàn Thị Ngọc D có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Phan Thị Hồng N và ông Phạm Hữu T không trả số tiền trên thì hàng tháng bà N và ông T phải trả lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đoàn Thị Ngọc D tự nguyện trả lại cho bà Phạm Thị P1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà gắn liền với đất đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 29, diện tích 2.695,2m², loại đất ở nông thôn (300m²) và đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang và Nhà ở: Diện tích xây dựng 131,86m²; diện tích sàn 131,86m²; kết cấu: Móng, cột, dầm bằng BTCT, vách tường, đỡ mái kèo, đòn tay bằng gỗ qui cách, mái lợp tol Fidro xi măng, có khu phụ, không trần, nền lót gạch C1; cấp nhà ở

cấp IV; số tầng: trệt; năm hoàn thành xây dựng 2012 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01944 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 05/02/2013 cho bà Phan Thị Hồng N.

7. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị Ngọc D về việc:

Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 3590 ngày 04/11/2014 giữa bà P1 và bà Phan Thị Hồng N, ông Phạm Hữu T đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 29, diện tích 2.695,2m², loại đất ở nông thôn (300m²) và đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang và Nhà ở: Diện tích xây dựng 131,86m²; diện tích sàn 131,86m²; kết cấu: Móng, cột, dầm bằng BTCT, vách tường, đỡ mái kèo, đòn tay bằng gỗ qui cách, mái lợp tol Fidro xi măng, có khu phụ, không trần, nền lát gạch C1; cấp nhà ở cấp IV; số tầng: trệt; năm hoàn thành xây dựng 2012 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01944 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 05/02/2013 cho bà Phan Thị Hồng N.

Yêu cầu bà Phan Thị Hồng N, ông Phạm Hữu T phải tiến hành thủ tục sang tên thửa đất 181, diện tích 2.695,2m², tờ bản đồ số 29, tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang cho bà Đoàn Thị Ngọc D.

Yêu cầu bà Phan Thị Hồng N, ông Phạm Hữu T, bà Phạm Thị P1 và các thành viên trong gia đình bà Phạm Thị P1 giao lại phần nhà đất nêu trên cho bà D quản lý.

8. Không chấp nhận yêu cầu của bà Phan Thị Hồng N về việc yêu cầu bà Phạm Thị P1 trả lại 3.000.000 đồng chi phí giám định chữ ký và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền 2.500.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 14 tháng 4 năm 2025, nguyên đơn bà Phan Thị Hồng N có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 15 tháng 4 năm 2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Ngọc D có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Bà Đoàn Thị Ngọc D yêu cầu đánh giá lại án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của bà D buộc bà Phan Thị Hồng N và ông Phạm Hữu T cùng với bà Phạm Thị P1 phải liên đới trả cho bà D số tiền 1.684.871.000 đồng. Bà D đồng ý giao lại cho người được Tòa án cấp nhận quyền quản lý, sử dụng đất sau khi bà

Phan Thị Hồng N, ông Phạm Hữu T cùng với bà Phạm Thị P1 thực hiện trả đủ số 1.684.871.000 đồng cho bà D.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn Phan Thị Hồng N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đoàn Thị Ngọc D giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án;

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Phan Thị Hồng N là chị Trần Thị Kim P trình bày tranh luận:

Bị đơn không có chứng để chứng minh không minh mẫn tại thời điểm ký kết hợp đồng. Nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của Pháp luật. Số tiền 600.000.000 đồng là số tiền lớn đối với việc vay 30.000.000 đồng là quan hệ vay riêng. Bà P ký tên nhận tiền 600.000.000 đồng đã được giám định chữ ký đúng là chữ ký của bà P, bà P đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi nên bà P phải chịu trách nhiệm đối với chữ ký của mình. Biên bản hòa giải ở cơ sở ngày 10/4/2013 có 02 biên bản với nội dung khác nhau. Số tiền 50.000.000 đồng trong biên bản hòa giải ngày 10/4/2013 là do bà P gạt bà N hứa bán phần đất ruộng khác, bà N đã khởi kiện đòi số tiền 50.000.000 đồng, đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật. Bà N không am hiểu pháp luật trong quá trình làm giấy sở hữu nhà. Từ những căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà N và buộc bà P trả 600.000.000 đồng, xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bà P phải chịu chi phí giám định đối với việc giám định đúng chữ ký tên của bà P.

- Đại diện theo ủy quyền của bà Đoàn Thị Ngọc D là chị Nguyễn Thị Mỹ H2 trình bày: Bà D là người ngay tình, khi thỏa thuận chuyển nhượng bà N cung cấp cho bà D xem giấy đất mang tên bà N, bà N cũng có thể chấp giấy đất để vay vốn ngân hàng. Do bà P ký tên chuyển nhượng cho bà N, nên Tòa án xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu thì bà P phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho bà D

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Phạm Thị P1 trình bày lý lẽ bảo vệ cho bị đơn:

Vụ án đã được Tòa án hai cấp xét xử nhiều lần, kéo dài 09 năm. Tòa án sơ thẩm đã xét xử tại bản án số 110/2025/DS-ST là có căn cứ, đúng pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với bà P1 là không có thật, đây là di sản thừa kế. Hợp đồng chuyển nhượng đất không xảy ra, thực tế do bà P1 vay số tiền 30.000.000 đồng; Bà P1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện trước mặt công chứng viên, không đọc lại việc này có nhiều người làm

chứng. Đối với số tiền chuyển nhượng 600.000.000đồng đã được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ. Bà N và người nhận ủy quyền trình bày không thống nhất, lúc thì trình bày giao tiền cho bà P1 tại phòng công chứng, lúc thì trình bày giao tiền tại nhà bà P1. Biên nhận nhận tiền bà N đã chuẩn bị sẵn. Căn nhà bà P1 xây dựng nhưng bà N xin cấp giấy sở hữu nhà lại khai với cơ quan chức năng do bà N xây dựng. Bà P1 xây nhà nên mới nợ tiền vật tư với số tiền 30.000.000đồng, bà P1 vay tiền bà N để trả tiền vật tư còn nợ. Đến tháng 4/2013 bà P1 mới biết có việc ký tên vào biên nhận số tiền 600.000.000đồng. Khăng định bà N lợi dụng sự thiếu hiểu biết của bà P1 hợp thức hóa hồ sơ nhà đất của bà P1. Từ những căn cứ như trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ y án sơ thẩm.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Về tố tụng*: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản pháp luật có liên quan đến việc xét xử vụ án. Người tham gia tố tụng chấp hành đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo qui định của pháp luật. Riêng anh T đã được tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do;

- *Về nội dung*: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà N; Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu giữa bà N và bà P1, xác định lỗi ngang nhau, bà N chịu 50% và bà P1 chịu 50% tương ứng với mức độ lỗi của mình; Riêng đối với kháng cáo của bà D là không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà D.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Phan Thị Hồng N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đoàn Thị Ngọc D, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp và đề nghị của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích pháp pháp cho bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp: “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản*” là có căn cứ, đúng pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm thì nguyên đơn Phan Thị Hồng N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đoàn Thị Ngọc D kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.1] Đối với anh Phạm Hữu T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập tham gia phiên tòa phúc thẩm nhiều lần nhưng vẫn cố tình vắng mặt không

rõ lý do. Đại diện Văn Phòng C2, Đại diện văn Phòng C3, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã V, tỉnh Đồng Tháp người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện G, Tỉnh Tiền Giang cùng có đơn xin vắng mặt. Tòa án xét xử vụ án vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự .

[1.2] Đối với việc Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Hồng N về việc: Yêu cầu xác định thửa đất số 181, tờ bản đồ số 29, diện tích 2.695,2m², loại đất ở nông thôn (300m²) và đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang và nhà ở thuộc quyền sử dụng của bà N. Các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị về vấn đề này nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[3] Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn đòi tài sản là quyền sử dụng đất gắn liền với căn nhà trên đất tại thửa đất số 181, tờ bản đồ số 29, diện tích 2.695,2m², loại đất ở nông thôn (300m²) và đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Nguyên đơn cho rằng nhận chuyển nhượng nhà đất nêu trên với giá 600.000.000đồng, hai bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sang tên phần đất nêu trên. Bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn rằng mình bị lừa dối. Bị đơn trình bày, chỉ ký tên vay số tiền 30.000.000 đồng mà thôi, khi ra công chứng thì có ký tên nhưng không đọc hợp đồng và không có nhận tiền. Bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 30.000.000đồng. Nguyên đơn sau khi đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, làm thủ tục xin cấp sổ hữu nhà, sau đó làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà Đoàn Thị Ngọc D với số tiền 900.000.000đồng. Toàn bộ nhà đất do bị đơn Phạm Thị P1 quản lý và sử dụng từ trước đến nay. Bị đơn không đồng ý giao nhà đất cho bà D và phát sinh tranh chấp. Bà D có yêu cầu độc lập, yêu cầu bà Phan Thị Hồng N, ông Phạm Hữu T (chồng bà N) cùng bị đơn Phạm Thị P1 liên đới trả số tiền 900.000.000đồng và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Sau khi Tòa án sơ thẩm xét xử thì nguyên đơn Phan Thị Hồng N và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Đoàn Thị Ngọc D kháng cáo bản án sơ thẩm.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của Phan Thị Hồng N: Bà N kháng cáo yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét yêu cầu kháng cáo cáo nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 07/01/2021 giữa bà N và bà P1 thì thấy rằng, hợp lập thành văn bản , có công chứng chứng thực . Hợp đồng đã tuân thủ về hình thức đúng qui định của pháp

luật. Tuy nhiên, về nội dung của hợp đồng có nhiều vấn đề vi phạm và không thực hiện được. Cụ thể như sau:

[4.1.1] Tài liệu thu thập có trong hồ sơ thể hiện: Thửa đất số 181 là tài sản chung của vợ chồng bà Phạm Thị P1 và ông Lê Văn H5. Ông H5 chết ngày 25/10/2009 không để lại di chúc. Con chung của ông H5 và bà P1 gồm có hai người là chị Lê Thị Kim H và anh Lê Tấn H1. Ngày 01/10/2012, chị H, anh H1 và bà P1 đến Văn phòng C5 lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế là thửa đất số 1273, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.695,2m² tọa lạc ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang, nội dung thỏa thuận: "*chị H tự nguyện nhường đứt toàn bộ và không điều kiện phần thừa kế của mình cho bà Phạm Thị P1 và bé trai Lê Tấn H1*". Theo văn bản thỏa thuận này thì chị H đã nhường phần thừa kế của mình giao lại cho bà P1 và anh H1, lúc đó anh H1 chỉ mới 13 tuổi nên bà P1 là người đại diện theo pháp luật của anh H1 chỉ được quyền quản lý, sử dụng phần tài sản của anh H1 được thừa kế từ ông H5 và một phần của chị H nhường lại cho anh H1 với diện tích 673,8m². Như vậy, tài sản đang tranh chấp (Thửa đất số 181) là tài sản chung hợp nhất giữa bà P1 và anh Lê Tấn H1, do anh H1 là con của bà P1 và chưa thành niên, nên bà P1 là người đại diện. Tòa án sơ thẩm đã căn cứ vào qui định của khoản 2, khoản 3 Điều 69 Bộ luật Dân sự năm 2005.

"...2. Người giám hộ được thực hiện các giao dịch liên quan đến tài sản của người được giám hộ vì lợi ích của người được giám hộ. Việc bán, trao đổi, cho thuê, cho mượn, cho vay, cầm cố, thế chấp, đặt cọc và các giao dịch khác đối với tài sản có giá trị lớn của người được giám hộ phải được sự đồng ý của người giám sát việc giám hộ. Người giám hộ không được đem tài sản của người được giám hộ tặng cho người khác.

3. Các giao dịch dân sự giữa người giám hộ với người được giám hộ có liên quan đến tài sản của người được giám hộ đều vô hiệu, trừ trường hợp giao dịch được thực hiện vì lợi ích của người được giám hộ và có sự đồng ý của người giám sát việc giám hộ...". Bà P1 tự mình xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N và định đoạt luôn cả phần tài sản bà P1 quản lý cho anh Lê Tấn H1 (chưa thành niên) là đã vi phạm nội dung tại khoản 2 Điều 69 Bộ luật Dân sự năm 2005 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4.1.2] Nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/01/2013 thể hiện bà N, bà P1 chỉ thỏa thuận giá trị đất là 600.000.000đồng, không có thỏa thuận căn nhà cấp IV và các công trình, cây trồng có trên đất. Hợp đồng này có đối tượng không thể thực hiện được. Sau khi được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà P1 và các con chưa bàn giao nhà đất. Cho nên, Tòa án sơ thẩm đã xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng giữa bà N và bà P1 xác lập ngày 07/01/2013 vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật do có đối tượng không thực hiện được.

[4.2] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 19/12/2025, có mặt bà Phan Thị Hồng N, nên Hội đồng xét xử đã trở lại phần hỏi tại phiên tòa để đối chất làm rõ thêm một số vấn đề cần giải quyết trong vụ án;

Thứ nhất, Đối với biên bản hòa giải ngày 10/4/2013 tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện G bà N trình bày nội dung “...Số tiền 50 triệu đồng này do Tôi và bà P1 thỏa thuận việc bán đất nhưng bà P1 không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể lập hợp đồng đặt cọc được. Nên tôi có đưa cho bà 50 triệu để làm tin..”. Vấn đề này bà N trình bày tại tòa phúc thẩm rằng, đây là số tiền mà bà P1 hứa bán cho bà N phần đất ruộng. Bà P1 không thừa nhận lời trình bày của bà N. Cả hai bên đương sự đều không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ. Số tiền 50.000.000đồng này đã được Tòa án giải quyết bằng một bản án có hiệu lực pháp luật.

Thứ hai, Đối với kết quả định giá tài sản tranh chấp: Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đều không có yêu cầu Tòa án định giá lại tài sản mà đề nghị Tòa án căn cứ vào kết quả định giá của Tòa án sơ thẩm đã định giá (năm 2019) làm căn cứ giải quyết vụ án.

Thứ ba, Về việc giao nhận số tiền 600.000.000đồng. Bà N trình bày giao tại nhà bà P1 vào buổi trưa, sau khi đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng về lại nhà bà P1. Bà P1 thì không thừa nhận có nhận tiền.

[4.3] Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[4.3.1] Trước hết, đối với việc Tòa án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/20213 là vô hiệu. Tại phiên tòa sơ thẩm thì bà N cũng rút Yêu cầu xác định thửa đất số 181, tờ bản đồ số 29, diện tích 2.695,2m², loại đất ở nông thôn (300m²) và đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang và nhà ở: diện tích xây dựng 131,86m²; diện tích sàn 131,86m²; kết cấu: móng, cột, dầm bằng BTCT, vách tường, đỡ mái kèo, đòn tay bằng gỗ qui cách, mái lợp tol Fidro xi măng, có khu phụ, không trền, nền lát gạch C1; cấp nhà ở cấp IV; số tầng: trệt; năm hoàn thành xây dựng 2012 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01944 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 05/02/2013 cho bà Phan Thị Hồng N là tài sản của bà N. Sau khi xét xử sơ thẩm thì các bên không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị. Xét thấy, Tòa án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4.3.2] Nguyên đơn và bị đơn tranh chấp với nhau về số tiền 600.000.000đồng. Bà N khởi kiện cho rằng đã giao đủ cho bà P1 số tiền 600.000.000đồng. Bà N chứng minh bằng tờ biên nhận tiền ngày 07/01/2013 với số tiền 600.000.000đồng. Bà P1 thừa nhận có ký tên vào biên nhận nhưng không có nhận tiền. Xét thấy, chứng cứ mà bà N cung cấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và biên nhận tiền ngày 07/01/2013 với số tiền 600.000.000đồng. Bà P1 không thừa nhận có nhận tiền. Xét thấy, bà N chứng minh bằng tờ biên nhận tiền có chữ ký của bà P1, lúc đầu bà P1 không thừa nhận chữ ký của mình, nhưng kết quả giám định số 162/KL-KTHS ngày 19/6/2024 của V - Bộ C6 đã kết luận “ ..Chữ ký đứng tên Phạm Thị P1 dưới mục “ Bên nhận tiền” trên mẫu cần giám định ký hiệu Aso với chữ ký của Phạm Thị P1 trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M8,M10,M11,M12 do cùng một người ký ra.. ” (bút lục 477) đúng chữ ký của bà Phạm Thị P1. Như vậy nghĩa vụ chứng minh của bà N đã đầy đủ theo qui định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà P1 cho rằng mình bị lừa dối, sau khi uống chai nước xong bị lơ mơ, khi ký các văn bản do bà N đưa không có kiểm tra mà nghĩ rằng ký tên để vay số tiền 30.0000.000đồng. Như vậy bà P1 phải có nghĩa vụ chứng minh mình bị lừa dối trong việc ký tờ biên nhận với số tiền ghi trong biên nhận là 600.000.000đồng. Xét thấy, tại thời điểm xác lập giao dịch, bà P1 hoàn toàn đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi. Ngày 07/4/2013 bà P1 đã biết việc ký tên vào biên nhận với số tiền 600.000.000đồng cũng không có hành vi khiếu nại tố cáo đối với bà N. Bà P1 trình bày, ký tên để vay tiền nhưng sau khi ký tên bà P1 cho rằng không có nhận tiền mà cũng không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến khi bà N khởi kiện bà P1 để tranh chấp yêu cầu giao nhà đất. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P1 và bà P1 cùng trình bày rằng bà P1 không biết có ký tên vào tờ biên nhận hay không, đến khi Ủy ban nhân dân xã H7 bà mới biết có biên nhận với số tiền 600.000.000đồng. Xét thấy việc trình bày của Luật sư và bà P1 là không có cơ sở.

[5] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Bà P1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N nhưng không thông báo cho bà N biết tài sản chuyển nhượng thuộc sở hữu chung của bà P1 và anh H1 (con bà P1), trên đất có căn nhà, vật kiến trúc trên đất là đối tượng của hợp đồng không thực hiện được. Bà N khi nhận chuyển nhượng đất cũng không tìm hiểu kỹ về tài sản chuyển nhượng . Cho nên, cả bà N và bà P1 cùng có lỗi ngang nhau trong

việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Mỗi bên phải tự gánh chịu 50% tương ứng mức độ lỗi của mình.

- Căn cứ hướng dẫn của Nghị quyết số 02/2004/HĐTP-TANDTC ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì thiệt hại do hợp đồng vô hiệu được tính như sau: Căn cứ kết quả định giá của Tòa án sơ thẩm (bút lục 169, 170): Trị giá đất là $500.000 \text{ đồng/m}^2 \times 2.694,8 \text{ m}^2 = 1.347.400.000 \text{ đồng}$. Thiệt hại sẽ là $1.347.400.000 \text{ đồng} - 600.000.000 \text{ đồng}$ (trị giá lúc chuyển nhượng) = $747.400.000 \text{ đồng}$. Bà N - bà P1 mỗi người gánh chịu 50% tương đương số tiền ($747.400.000 \text{ đồng} \times 50\%$) = $373.700.000 \text{ đồng}$. Như vậy, Bà P1 phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà N số tiền $600.000.000 \text{ đồng}$ (tiền chuyển nhượng đất) + $373.700.000 \text{ đồng}$ (Thiệt hại do hợp đồng vô hiệu) = $973.700.000 \text{ đồng}$.

[6] Xét kháng cáo của bà D về việc buộc bà N, ông T cùng bà P1 liên đới hoàn trả số tiền $1.684.871.000 \text{ đồng}$: Trước hết đối với số tiền phải trả là $1.684.871.000 \text{ đồng}$, các đương sự không kháng cáo, viện kiểm sát không kháng nghị. Bà D chỉ kháng cáo yêu cầu bà P1 phải liên đới hoàn trả số tiền trên. Xét thấy, phần đất bà D nhận chuyển của bà N thì hai bên chỉ thực hiện trên giấy tờ, không có xem xét thực tế tài sản chuyển nhượng. Thời điểm bà D nhận chuyển nhượng đất do bà N đứng tên thì đang xảy ra tranh chấp với bà P1. Bà N-ông T chưa được giao đất nhưng lại chuyển nhượng cho bà D. Như vậy cả bà D và bà N cùng có lỗi trong việc thực hiện việc chuyển nhượng. Bà D yêu cầu bà P1 phải liên đới cùng bà N – ông T hoàn trả tiền là không có cơ sở. Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà D.

[7] Từ những căn cứ như trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà N, không chấp nhận kháng cáo của bà D. Sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng; Buộc bà P1 trả bà N số tiền $600.000.000 \text{ đồng}$ (tiền chuyển nhượng đất) + $373.700.000 \text{ đồng}$ (Thiệt hại do hợp đồng vô hiệu) = $973.700.000 \text{ đồng}$. Bà P1 phải chịu chi phí giám định chữ ký với số tiền $3.000.000 \text{ đồng}$.

[8] Xét đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P1 là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm.

[9] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[10] Về án phí: Bà N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nên được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo qui định; bà D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do bà D

nộp xem như thi hành xong án phí dân sự phúc thẩm. Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo qui định của pháp luật. Riêng bà Phạm Thị P1 có đơn xin miễn án phí dân sự, xét thấy, bà Phạm Thị P1 là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, nên miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm cho bà P1. H6 lại cho bà Phạm Thị P1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 39468 ngày 01/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây (nay là Phòng Thi hành án Dân sự Khu vực 2- tỉnh Đồng Tháp).

[11] Về chi phí tố tụng là chi phí giám định chữ ký của bà P1 với số tiền 3.000.000đồng. Bà N đã thực hiện việc chi trả, kết quả giám định đúng chữ ký tên của bà P1, Hội đồng xét xử đã căn cứ kết quả giám định này làm căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N. Do đó, bà P1 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà N số tiền giám định là 3.000.000đồng.

[12] Các vấn đề khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị phát sinh hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296; khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

Căn cứ Điều 69; Điều 122; Điều 127; Điều 128; Điều 137; Điều 410; Điều 411 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 468; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 08 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phan Thị Hồng N, không chấp nhận kháng cáo của bà Đoàn Thị Ngọc D. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số số 110/2025/DS-ST ngày 14 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 2- Đồng Tháp).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Hồng N về việc:

Yêu cầu xác định thửa đất số 181, tờ bản đồ số 29, diện tích 2.695,2m², loại đất ở nông thôn (300m²) và đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang và Nhà ở: Diện tích xây dựng 131,86m²; diện tích sàn 131,86m²; kết cấu: Móng, cột, dầm bằng BTCT, vách tường, đỡ mái kèo, đòn tay bằng gỗ qui cách, mái lợp tol Fidro xi măng, có khu phụ, không trần, nền lót gạch C1; cấp nhà ở cấp IV; số tầng: trệt; năm hoàn thành xây dựng 2012 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01944 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 05/02/2013 cho bà Phan Thị Hồng N là tài sản của bà N. Yêu cầu bà Phạm Thị P1 và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đang cư trú trong căn nhà tọa lạc trên phần thửa đất số 181, diện tích 2.695,2m² phải thu dọn tài sản cá nhân ra khỏi nhà, đất nêu trên để cho bà N quản lý, sử dụng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Hồng N. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị P1.

3.1. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2013, giữa bà Phạm Thị P1 và bà Phan Thị Hồng N đối với thửa đất 181, diện tích 2.695,2m², tờ bản đồ số 29, đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01382 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 24/12/2012 cho bà Phạm Thị P1, được công chứng tại Văn phòng C2 có số công chứng 43, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

3.2. Buộc bà Phạm Thị P1 có nghĩa vụ trả cho bà Phan Thị Hồng N số tiền 600.000.000đồng (tiền chuyển nhượng đất) + 373.700.000đồng (Thiệt hại do hợp đồng vô hiệu) = 973.700.000đồng. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Phan Thị Hồng N có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Phạm Thị P1 chậm thi số tiền trên thì hàng tháng bà P1 phải trả lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3.3. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà gắn liền với đất đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 29, diện tích 2.695,2m², loại đất ở nông thôn (300m²) và đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang và Nhà ở: Diện tích xây dựng 131,86m²; diện tích sàn 131,86m²; kết cấu: Móng, cột, dầm bằng BTCT, vách tường, đỡ mái kèo, đòn tay bằng gỗ qui cách, mái lợp tol Fidro xi măng, có khu phụ, không trần, nền lót gạch C1; cấp nhà ở cấp IV; số tầng: trệt; năm hoàn

thành xây dựng 2012 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01944 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 05/02/2013 cho bà Phan Thị Hồng N theo quyết định của Tòa án.

Bà Phạm Thị P1 được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà theo quy định của pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Hồng N yêu cầu bà Phạm Thị P1 trả thêm số tiền (1.741.761.000 đồng - 973.700.000 đồng) = 768.061.000 đồng.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Đoàn Thị Ngọc D.

Buộc bà Phan Thị Hồng N và ông Phạm Hữu T có trách nhiệm liên đới trả cho bà Đoàn Thị Ngọc D số tiền 1.684.871.000 đồng.

Kể từ ngày bà Đoàn Thị Ngọc D có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Phan Thị Hồng N và ông Phạm Hữu T chậm trả số tiền trên thì hàng tháng bà N và ông T phải trả lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

6. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đoàn Thị Ngọc D tự nguyện trả lại cho bà Phạm Thị P1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà gắn liền với đất đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 29, diện tích 2.695,2m², loại đất ở nông thôn (300m²) và đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang và Nhà ở: Diện tích xây dựng 131,86m²; diện tích sàn 131,86m²; kết cấu: Móng, cột, dầm bằng BTCT, vách tường, đỡ mái kèo, đòn tay bằng gỗ qui cách, mái lợp tol Fidro xi măng, có khu phụ, không trần, nền lát gạch C1; cấp nhà ở cấp IV; số tầng: trệt; năm hoàn thành xây dựng 2012 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01944 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 05/02/2013 cho bà Phan Thị Hồng N.

7. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị Ngọc D về việc:

Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 3590 ngày 04/11/2014 giữa bà P1 và bà Phan Thị Hồng N, ông Phạm Hữu T đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 29, diện tích 2.695,2m², loại đất ở nông thôn (300m²) và đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang và Nhà ở: Diện tích xây dựng 131,86m²; diện tích sàn 131,86m²; kết cấu: Móng, cột, dầm bằng BTCT, vách tường, đỡ mái kèo, đòn tay bằng gỗ qui cách, mái lợp tol Fidro xi măng, có khu phụ, không trần, nền lát gạch C1; cấp nhà ở cấp IV; số tầng: trệt; năm hoàn thành xây dựng 2012

theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01944 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 05/02/2013 cho bà Phan Thị Hồng N.

Yêu cầu bà Phan Thị Hồng N, ông Phạm Hữu T phải tiến hành thủ tục sang tên thửa đất 181, diện tích 2.695,2m², tờ bản đồ số 29, tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang cho bà Đoàn Thị Ngọc D.

Yêu cầu bà Phan Thị Hồng N, ông Phạm Hữu T, bà Phạm Thị P1 và các thành viên trong gia đình bà Phạm Thị P1 giao lại phần nhà đất nêu trên cho bà D quản lý.

7.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 3590, quyền số 01/2014TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Văn phòng C3, tỉnh Tiền Giang chứng nhận ngày 04/11/2014 giữa bà Phan Thị Hồng N với Bà Đoàn Thị Ngọc D là vô hiệu.

8. Không chấp nhận yêu cầu của bà D về việc buộc bà Phạm Thị P1 có trách nhiệm liên đới cùng bà N, ông T hoàn trả tiền cho bà D.

9. Về chi phí tố tụng: Chấp nhận yêu cầu của bà Phan Thị Hồng N về việc yêu cầu bà Phạm Thị P1 trả lại 3.000.000 đồng chi phí giám định chữ ký: Buộc bà P1 phải giao trả cho bà N số tiền 3.000.000 đồng tiền chi phí giám định chữ ký.

9. Về án phí:

9.1. Án phí dân sự sơ thẩm

- Bà Phan Thị Hồng N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị P1 được chấp nhận một phần, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 39311 ngày 30/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang (nay là Phòng Thi hành án Dân sự Khu vực 2- tỉnh Đồng Tháp) xem như thi hành xong phần án phí dân sự sơ thẩm này.

- Bà Phan Thị Hồng N và ông Phạm Hữu Trọng liên Đ phải chịu 34,722,440 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu vào số tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp là 32.127.000 đồng theo biên lai thu số 0011536 ngày 07/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang (nay là Phòng Thi hành án Dân sự Khu vực 2- tỉnh Đồng Tháp) và số tiền nên bà N và ông T phải nộp tiếp số tiền 2.595.440 đồng.

- Bà Phạm Thị P1 được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm. H6 lại cho bà Phạm Thị P1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên

lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 39468 ngày 01/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang (nay là Phòng Thi hành án Dân sự Khu vực 2- tỉnh Đồng Tháp).

- Bà Đoàn Thị Ngọc D phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà D đã nộp tạm ứng án phí số tiền 19.800.000 đồng theo biên lai thu số 39873 ngày 29/11/2018, số tiền 10.000.000 đồng theo biên lai thu số 0011551 ngày 17/7/2023 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011577 ngày 02/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang (nay là Phòng Thi hành án Dân sự Khu vực 2- tỉnh Đồng Tháp), tổng cộng bà D đã nộp 30.100.000 đồng, được khấu trừ số tiền 600.000 đồng bà D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nên bà D được hoàn lại 29.500.000 đồng.

9.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. H6 lại bà Phan Thị Hồng N số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0010253 Ngày 14/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây, Tiền Giang (nay là Phòng Thi hành án Dân sự Khu vực 2- tỉnh Đồng Tháp).

- Bà Đoàn Thị Ngọc D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0010256 Ngày 15/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây, Tiền Giang (nay là Phòng Thi hành án Dân sự Khu vực 2- tỉnh Đồng Tháp) xem như thi hành xong án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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, quyền yêu cầu thi hành, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành theo qui định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Án tuyên lúc 14 giờ 10 phút ngày 25/12/2025, có mặt bà P1, ông C, kiểm sát viên, các đương sự còn lại vắng mặt.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND khu vực 2-Đồng Tháp;
- VKSND khu vực 2- Đồng Tháp;
- P.THADS khu vực 2- Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Đạt