

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 7- ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 179/2026/DS-ST

Ngày: 24-7-2026.

“V/v tranh chấp dân sự về hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 - ĐỒNG THÁP

- **Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tô Thị Hoa Lư.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Thế,

Ông Võ Văn Cường.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hoàng Anh Vũ - Thư ký Toà án nhân dân
Khu vực 7 - Đồng Tháp.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7 - Đồng Tháp tham gia phiên
tòa:** Bà Lê Thị Thu Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2026, tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân Khu vực
7 xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 192/2025/TLST-DS, ngày 14/10/2025,
về “Tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết
định đưa vụ án ra xét xử số: 161/2026/QĐXXST-DS ngày 10/6/2026; Quyết định
hoãn phiên tòa số: 510/2026/QĐST-DS ngày 26/6/2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Đặng Thị Bé Quyền, sinh năm: 1988.

Địa chỉ: số 417/2, ấp Phú An, xã Tân Dương, tỉnh Đồng Tháp

Người đại diện theo ủy quyền cho Đặng Thị Bé Quyền là: Nguyễn Thị
Phương Thảo, sinh năm 1993. *Địa chỉ:* số 162, ấp Hậu Thành, xã Tân Dương, tỉnh
Đồng Tháp (có mặt).

- **Bị đơn:**

Ông Phạm Văn Hiền, sinh năm 1955 (có mặt);

Bà Nguyễn Thị Oanh, sinh năm 1962 (vắng mặt);

Ông Phạm Bá Phước, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: số 461/1, ấp Phú An, xã Tân Dương, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Quỹ tín dụng nhân dân Tân Phú Đông.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc Thảo, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị. Địa chỉ: 106, Ấp Phú Thuận, xã Tân Dương, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt);

Đặng Thị Bé Hằng, sinh năm 1986. Địa chỉ: 47 Dãy A9, KDC Tân Hòa, khu phố Tân Hòa, phường Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn Nguyễn Thị Bé Quyền là bà Nguyễn Thị Phương Thảo trình bày:

Vào ngày 01/12/2022 bà Quyền có thỏa thuận nhận chuyển nhượng QSD đất của ông Phạm Văn Hiền, bà Nguyễn Thị Oanh phần đất có diện tích 156,6m² thuộc một phần thửa 254, tờ bản đồ 32, đất tọa lạc tại ấp Phú An, xã Tân Phú Đông, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã Tân Dương, tỉnh Đồng Tháp). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho ông Phạm Văn Hiền, số bìa CV 773463, số vào sổ CS 14467 ngày cấp ngày 24 tháng 6 năm 2020.

Đất được đứng tên cá nhân ông Phạm Thanh Hiền. Khi tham gia chuyển nhượng đất có mặt ông Hiền cùng vợ là bà Oanh và con trai là ông Phước. Hợp đồng do bà Quyền nhờ người đánh máy, không có công chứng chứng thực. Lý do, không công chứng chứng thực là vì bà Quyền chỉ nhận chuyển nhượng một phần diện tích 156.6m² trong tổng diện tích 1976,7m², thửa đất chưa được tách thửa nên không ký hợp đồng công chứng được.

Căn cứ vào hợp đồng, diện tích bà Quyền nhận chuyển nhượng là 156,5m² nhưng qua đo đạc thực tế diện tích là 172,4m², đất thuộc một phần thửa 254, tờ bản đồ 32. Giá chuyển nhượng là 312.000.000đ (ba trăm mười hai triệu đồng). Vào ngày ký hợp đồng bà Quyền đã thanh toán cho ông Hiền và bà Oanh và anh Phước số tiền 222.000.000 đồng (hai trăm hai mươi hai triệu đồng). Khi ký hợp đồng ông Hiền cam kết sẽ lên thổ và tách thửa cho bà Quyền nên bà Quyền đồng ý mua. Đến ngày 8/8/2024 bà Quyền đưa tiếp cho ông Hiền và bà Oanh, ông Phước số tiền 20.000.000 đồng số tiền còn lại 70.000.000đ sẽ được thanh toán khi ông Hiền và bà Oanh, ông Phước làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà Quyền.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất bà Quyền có san lấp, bơm cát nâng nền, kéo lưới B40 với chi phí khoảng 70.000.000đ (bảy mươi triệu đồng). Bà Quyền đầu tư vào đất là từ năm 2022. Khi bà Quyền cải tạo đầu tư vào đất thì không ai

ngăn cản hay tranh chấp. Trên đất không có công trình kiến trúc. Vì đất chưa được tách thửa nên bà Quyền chỉ bơm cát cuốn nền nhưng chưa xây dựng nhà. Hiện bà Quyền là người quản lý sử dụng đất.

Bà Quyền thống nhất theo sơ đồ đo đạc ngày 16/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Sa Đéc và kết quả định giá của hội đồng định giá tài sản tranh chấp ngày 02/12/2025 để làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án.

Nay Đặng Thị Bé Quyền yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 7- Đồng Tháp giải quyết, xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất lập ngày 01/12/2022, ngày 08/8/2024 giữa Đặng Thị Bé Quyền với ông Phạm Văn Hiền, bà Nguyễn Thị Oanh vô hiệu. Buộc ông Phạm Văn Hiền, bà Nguyễn Thị Oanh và ông Phạm Bá Phước phải liên đới trả lại cho bà Quyền số tiền đã nhận là 242.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi hai triệu đồng). Đồng thời bà Quyền yêu cầu ông Hiền, bà Oanh và ông Phước phải trả lại cho bà Quyền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) tiền chi phí san lấp, bó nền gạch còn hàng rào lưới B40 và các trụ đá thì bà Quyền thống nhất để lại cho ông Hiền, bà Oanh và ông Phước sử dụng mà không phải trả giá trị lại cho bà Quyền. Tổng số tiền bà Quyền yêu cầu ông Hiền bà Oanh và ông Phước phải trả lại là 262.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi hai triệu). Bà Quyền không yêu cầu bồi thường về hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn Phạm Văn Hiền trình bày:

Vào ngày 01/12/2022 ông Hiền có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Quyền phần đất có diện tích 156,6m² thuộc một phần thửa 254, tờ bản đồ 32, đất tọa lạc tại ấp Phú An, xã Tân Phú Đông, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã Tân Dương, tỉnh Đồng Tháp). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho ông Phạm Văn Hiền, số bìa CV 773463, số vào sổ CS 14467 ngày cấp ngày 24 tháng 6 năm 2020.

Đất được đứng tên cá nhân ông Phạm Văn Hiền. Khi tham gia chuyển nhượng đất có mặt ông Hiền cùng vợ là bà Oanh và con trai là ông Phước.

Bà Quyền thống nhất theo sơ đồ đo đạc ngày 16/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Sa Đéc và kết quả định giá của hội đồng định giá tài sản tranh chấp ngày 02/12/2025 để làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án.

Tổng số tiền mà ông Hiền đã nhận của bà Quyền là 210.000.000 đồng nhưng đưa nhiều lần từ bà Hằng và bà Quyền nhưng không nhớ có làm biên nhận ngày tháng năm nào. Ông Hiền thừa nhận giấy thỏa thuận bán đất ngày 01/12/2022 và văn bản thỏa thuận ngày 08/8/2024 là đúng chữ ký của ông Hiền. Thực tế giao dịch đặt cọc là bà Đặng Thị Bé Hằng đứng ra giao dịch ký hợp đồng với ông Hiền, hợp đồng đặt cọc ngày 01/11/2022. Tuy nhiên ông Hiền không cung cấp được bản chính của hợp đồng đặt cọc ông Hiền giao dịch với bà Hằng nên nếu có hủy hợp đồng chuyển nhượng thì ông Hiền chỉ trả tiền cho bà Hằng chứ không đồng ý trả cho bà Quyền.

Tại phiên tòa ông Hiền thừa nhận và đồng ý trả lại tiền đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 242.000.000 đồng và tiền bơm cát san lấp và làm bó nền là

20.000.000 đồng. Tổng cộng là 262.000.000 đồng, ông Hiền thống nhất việc bà Quyền để lại hàng rào lưới B40 và trụ đá cho ông Hiền tiếp tục sử dụng mà không phải trả giá trị. Ông Hiền sẽ cố gắng sắp xếp bán được đất sớm để thanh toán cho bà Quyền.

Hiền thừa đất số 254 tờ bản đồ số 32, ông Hiền đã thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân Tân Phú Đông để vay số tiền 50.000.000 đồng, trong vụ án này Quỹ Tín dụng nhân dân Tân Phú Đông không khởi kiện gì đối với ông Hiền cũng như thừa đất tranh chấp, ông Hiền không có ý kiến.

Đối với Nguyễn Thị Oanh, Phạm Bá Phước đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định nhưng vắng mặt không có lý do.

Trong quá trình tố tụng Quỹ tín dụng Tân Phú Đông trình bày: Ngày 16/3/2026 Quỹ tín dụng Tân Phú Đông có công văn số 46/2026/VB-QTD ý kiến như sau: Ông Phạm Văn Hiền, sinh năm:1955 và Nguyễn Thị Oanh hiện đang thế chấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 254, TĐĐ 32, diện tích 1.967.7m² (trong đó diện tích 282,5m², đất cây lâu năm diện tích 1.694,2m²) tại QTD theo hợp đồng thế chấp tài sản số 127/09/23/HĐTC ngày 20/9/2026 để vay số tiền 50.000.000đ (lãi ngày 13/3/2026 là 2.413.000đ), thời hạn vay vốn là 01 năm từ ngày 11/6/2025 đến ngày 11/6/2026 theo hợp đồng tín dụng số 281/06/25 ngày 11/6/2024.

Quỹ tín dụng nhân dân Tân Phú Đông có tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Không khởi kiện hợp đồng vay trong vụ án này.

Tại văn bản lấy lời khai ngày 20/5/2026 bà Đặng Thị Bé Hằng trình bày: Hằng là chị ruột của bà Quyền, còn ông Hiền ở gần xóm. Bà Hằng không có giao dịch thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa đất số 254 tờ bản đồ số 32, cũng không ký văn bản thỏa thuận chuyển nhượng ngày 08/8/2024 với ông Hiền. Bà Hằng chỉ ký hợp đồng đặt cọc ngày 01/11/2022. Bà Quyền là người chuyển nhượng đất với ông Hiền, lý do ký là do bà Quyền đang ở nước ngoài đã chuyển tiền cho bà Hằng và nhờ bà Hằng đặt cọc dùm cho bà Quyền, chứ không phải tiền của bà Hằng. Sau khi bà Quyền về thì có làm lại giấy thỏa thuận ngày 01/12/2022 có thể hiện số tiền chuyển nhượng. Tiền này bao gồm số tiền 70.000.000đ trước đây bà Hằng đã đưa cho ông Hiền. Bà Hằng chỉ đưa cho ông Hiền 70.000.000đ đặt cọc việc bà Quyền nhận chuyển nhượng đất của ông Hiền, bà Hằng chỉ là người giao tiền thay cho bà Quyền. Nên việc chuyển nhượng đất là của bà Quyền và ông Hiền. Nên việc ông Hiền nói giao lại tiền cho bà Hằng thì bà Hằng không đồng ý.

Phát biểu của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7 tham gia phiên tòa: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký cũng như Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; quyền và nghĩa vụ của đương sự được đảm bảo đúng quy định của pháp luật, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7 đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ theo quy định tại Điều 116, 117, 119, 129, 131 Bộ luật dân sự 2015; Điều 106, 127 Luật đất đai 2003.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Đặng Thị Bé Quyền:

+ Tuyên bố văn bản thỏa thuận bán đất ngày 01/12/2022 và văn bản thỏa thuận ngày 08/8/2024 về việc đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/12/2022 giữa bà Đặng Thị Bé Quyền và ông Phạm Văn Hiền, bà Nguyễn Thị Oanh, Phạm Bá Phước vô hiệu.

+ Bà Đặng Thị Bé Quyền có nghĩa vụ giao lại toàn bộ diện tích đất 172,4 m² từ mốc 1, mốc 2, mốc 3, mốc 4, mốc 5, mốc 6 về mốc 1 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc ngày 16/5/2024 cho ông Phạm Văn Hiền tiếp tục đứng tên và sử dụng.

+ Giữ nguyên hiện trạng toàn bộ hàng rào lưới B40, trụ đá, bó nền và cát san lấp có trên phần diện tích đất tranh chấp 172,4m² từ mốc 1, mốc 2, mốc 3, mốc 4, mốc 5, mốc 6 về mốc 1 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc ngày 16/5/2024 lại cho ông Phạm Văn Hiền, bà Nguyễn Thị Oanh, Phạm Bá Phước sử dụng.

+ Ông Phạm Văn Hiền, bà Nguyễn Thị Oanh, Phạm Bá Phước có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Đặng Thị Bé Quyền số tiền chuyển nhượng đất là 242.000.000 đồng và giá trị bó nền gạch, cát đã được san lấp là 20.000.000 đồng. Tổng cộng: 262.000.000 đồng.

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Án phí: Căn cứ Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016; Điều 157, 165 BLTTDS 2015 đương sự đóng án phí, chi phí thẩm định, định giá theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/12/2022; ngày 08/8/2024 giữa bà Đặng Thị Bé Quyền với ông Phạm Văn Hiền, bà Nguyễn Thị Oanh, ông Phạm Bá Phước là vô hiệu. Bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vụ án được Tòa án thụ lý giải quyết theo thủ tục chung.

Đối với bị đơn người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Oanh, Phạm Bá Phước, Đặng Thị Bé Quyền, Quỹ Tín dụng nhân dân Tân Phú Đông đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án trong đó có Quyết định xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, riêng bà Hằng và Quỹ tín dụng có văn bản ý kiến xin vắng mặt. Xét thấy việc vắng mặt những người này không làm ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án. Căn cứ vào khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn Đặng Thị Bé Quyền và Phạm Văn Hiền, Nguyễn Thị Oanh, Phạm Bá Phước theo văn bản thỏa thuận lập ngày 01/12/2022; ngày 08/8/2024 là vô hiệu, cụ thể tại một phần thửa đất số 254 tờ bản đồ số 32 diện tích đo đạc thực tế là 172,45m², đất tọa lạc tại xã Tân Dương, tỉnh Đồng Tháp. Hội đồng xét xử xét thấy:

- Xét về quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Đối với thửa đất số 254 tờ bản đồ số 32 đứng tên ông Phạm Văn Hiền đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2020, diện tích 1976.7m². Phần đất này có nguồn gốc là do cha của ông Hiền là ông Phạm Văn Bảy để lại cho ông Hiền, vào năm 2003 ông Hiền đi kê khai đến ngày 19/11/2011 thì được Ủy ban nhân dân thị xã Sa Đéc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thửa đất ban đầu là thửa 39, TĐĐ 32, diện tích 3113,7m²) cho cá nhân ông Hiền. Do đó, việc ông Hiền chuyển nhượng đất cho bà Quyền là đúng quy định của pháp luật.

Xét về trình bày thừa nhận của các đương sự thì Hội đồng xét xử xét thấy cả bà Quyền và ông Hiền đều thừa nhận vào ngày 01/12/2022; ngày 08/8/2024 vợ chồng ông Hiền, anh Phước và bà Quyền có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế là 172,4 m², thuộc một phần thửa đất số 254, tờ bản đồ số 32, đất tọa lạc tại ấp Phú An, xã Tân Phú Đông, thành phố Sa Đéc (nay là xã Tân Dương), tỉnh Đồng Tháp, giá chuyển nhượng là 312.000.000đ, việc chuyển nhượng chỉ làm giấy thỏa thuận bán đất nhưng không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền đây là chứng cứ không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2, Điều 92 BLTTDS.

Tại khoản 1 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định:

“Điều 167. Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này.”

Theo đó, khi thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hiền và bà Quyền phải lập hợp đồng bằng văn bản và phải được cơ quan có

thẩm quyền chứng thực, nhưng các đương sự đã không thực hiện việc này, nên giao dịch chuyển nhượng QSDĐ của các đương sự là không đảm bảo về mặt hình thức.

Tại khoản 1 Điều 502 BLDS quy định:

“Điều 502. Hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất

1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. ...”

Xét thấy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các đương sự không đảm bảo về mặt hình thức, ông Hiền đã giao đất cho bà Quyền quản lý, sử dụng và Quyền đã san lấp cát và xây dựng bó nền trên đất. Đồng thời, bà Quyền cũng đã thanh toán số tiền chuyển nhượng cho vợ chồng ông Hiền là 242.000.000 đồng (theo văn bản thỏa thuận ngày 08/8/2024) tương đương hơn 77% số tiền chuyển nhượng. Tuy hợp đồng đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ nhưng khi thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng giữa các bên đều biết phần đất chuyển nhượng chưa đủ điều kiện để tách thửa theo quy định nên thỏa thuận của các đương sự bị vô hiệu ngay từ khi giao kết hợp đồng do có đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được. Đồng thời, theo công văn số 2867/TB-VPĐKĐĐ -TP Sa Đéc ngày 01/12/2022, công văn số 913/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 10/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc (nay là xã Tân Dương) thì phần diện tích 172,4 m² từ mốc 1, 2,3,4,5,6 về mốc 1 không đủ điều kiện tách thửa theo quyết định số 22/2021/QĐ-UBND ngày 31/8/2021 của Ủy ban nhân dân Đồng Tháp (cũ). Bà Quyền cũng không có thửa đất liền kề với phần đất tranh chấp, qua đối chiếu với quyết định số 75/2026/QĐ-UBND ngày 03/7/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp (mới) thì phần đất tranh chấp cũng không đủ diện tích tách thửa đối với đất nông nghiệp (500m²). Hơn nữa, tại phiên tòa bị đơn Phạm Văn Hiền thống nhất theo yêu cầu của nguyên đơn bà Hiền.

Do đó, việc bà Quyền yêu cầu tuyên bố thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hiền, bà Oanh và ông Phước vô hiệu là có căn cứ để chấp nhận.

Tại điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015, được sửa đổi bổ sung năm 2025 quy định:

Điều 408 Hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được.

1. Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này vô hiệu.

2. Trường hợp khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nhưng không thông báo cho bên kia biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được.

Về xác định lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu, nhận thấy: Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hiền và bà Quyền không thể thực hiện được là do lỗi của cả hai bên, vì khi thỏa thuận chuyển nhượng ông Hiền và bà Quyền vẫn biết đất không đủ diện tích tách thửa theo quy định nhưng các bên vẫn

đồng ý thỏa thuận chuyển nhượng. Do giao dịch dân sự vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên có nghĩa vụ khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Ông Hiền cho rằng chỉ nhận tiền chuyển nhượng tổng cộng là 210.000.000 đồng, tuy nhiên tại phiên tòa ông Hiền thống nhất và đồng ý trả cho bà Quyền số tiền chuyển nhượng đất là 242.000.000 đồng. Xét thấy ý kiến này là hoàn toàn tự nguyện của đương sự và không trái đạo đức và quy định pháp luật nên chấp nhận.

Mặt khác, qua xem xét thẩm định tại chỗ và định giá vào ngày 02/12/2025 thì trên phần đất tranh chấp hiện có hàng rào lưới B40 và trụ đá cao 1,5m, bó nền nhà được xây dựng bằng gạch ống và cát đã được san lấp. Xét thấy, khi bà Quyền nhận đất từ ông Hiền đã xây dựng bó nền và san lấp cát việc này không thể khôi phục lại hiện trạng ban đầu như trước, ông Hiền và bà Quyền vẫn biết đất không đủ diện tích tách thửa theo quy định nhưng các bên vẫn đồng ý thỏa thuận chuyển nhượng nên cả hai đều có lỗi. Tại phiên tòa bà Quyền và ông Hiền đều thống nhất ông Hiền sẽ tiếp tục sử dụng hàng rào lưới B40 và toàn bộ cát san lấp, bó nền và ông Hiền có nghĩa vụ trả lại giá trị tiền san lấp cát, bó nền cho bà Hiền là 20.000.000 đồng. Nên cần ghi nhận sự tự nguyện này.

Đối với ông Phước, bà Oanh Tòa án mời làm việc cũng như hòa giải xét xử nhưng đều không có ý kiến phản bác yêu cầu của nguyên đơn và theo lời trình bày của ông Hiền thì ông Hiền là người quyết định và vợ con ông Hiền cũng thống nhất theo ý kiến của ông Hiền. Do đó, việc bà Quyền yêu cầu ông Hiền, bà Oanh, anh Phước liên đới trả số tiền chuyển nhượng đất 242.000.000 và tiền bó nền, san lấp cát 20.000.000 đồng cho bà Quyền là có cơ sở để chấp nhận.

Đối với khoản vay của ông Hiền tại Quỹ Tín dụng Tân Phú Đông: Vào ngày 11/6/2024 Quỹ tín dụng Tân Phú Đông có cho ông Hiền vay số tiền 50.000.000đ, để đảm bảo khoản vay ông Hiền có thể chấp QSD đất thửa đất 254, TBĐ 32 theo hợp đồng thế chấp số 177/09/23/HĐTC ngày 20/9/2023. Quỹ tín dụng không có yêu cầu trong vụ án này nên không xem xét giải quyết. Trường hợp, sau này các đương sự có phát sinh tranh chấp sẽ xem xét giải quyết bằng vụ kiện khác.

Từ những phân tích nêu trên và theo đề nghị của Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử có đủ cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Đặng Thị Bé Quyền.

Đối với thửa đất số 254, tờ bản đồ số 32 hiện ông Hiền đang thế chấp tại Quỹ Tín dụng nhân dân Tân Phú Đông để vay số tiền là 50.000.000 đồng, tuy nhiên Quỹ Tín dụng nhân dân Tân Phú Đông có văn bản không có khởi kiện hay yêu cầu gì trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác.

Đối với bà Đặng Thị Bé Hằng không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án, và ông Hiền cũng không có yêu cầu gì đối với bà Đặng Thị Bé Hằng nên Hội đồng xét xử cũng không xem xét giải quyết.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định, tuy nhiên ông Hiền, bà Oanh thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định, anh Phước phải chịu án phí phần của anh Phước là phù hợp với Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Về chi phí thẩm định, định giá: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp toàn bộ nên bị đơn phải chịu chi phí thẩm định, định giá, căn cứ vào Điều 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá theo quy định là 1.300.000 đồng. Tuy nhiên, phần này bà Quyền đã nộp và chi xong không yêu cầu ông Hiền trả lại.

[4] Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7 – Đồng Tháp tham gia phiên tòa là có cơ sở nên Hội đồng xét xử thống nhất với lời đề nghị của Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 và khoản 4 Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, 166, khoản 3 Điều 228, 229, Điều 173 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 408, khoản 1 Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Đặng Thị Bé Quyền.

+ Tuyên bố văn bản thỏa thuận bán đất ngày 01/12/2022 và văn bản thỏa thuận ngày 08/8/2024 về việc đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/12/2022 giữa bà Đặng Thị Bé Quyền và ông Phạm Văn Hiền, bà Nguyễn Thị Oanh, Phạm Bá Phước vô hiệu.

+ Bà Đặng Thị Bé Quyền có nghĩa vụ giao lại toàn bộ diện tích đất 172,4 m² từ mốc 1, mốc 2, mốc 3, mốc 4, mốc 5, mốc 6 về mốc 1 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc ngày 16/5/2024 cho ông Phạm Văn Hiền tiếp tục đứng tên và sử dụng.

+ Giữ nguyên hiện trạng toàn bộ hàng rào lưới B40, trụ đá, bó nền và cát san lấp có trên phần diện tích đất tranh chấp 172,4 m² từ mốc 1, mốc 2, mốc 3, mốc 4, mốc 5, mốc 6 về mốc 1 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc ngày 16/5/2024 lại cho ông Phạm Văn Hiền, bà Nguyễn Thị Oanh, Phạm Bá Phước sử dụng.

+ Ông Phạm Văn Hiền, bà Nguyễn Thị Oanh, Phạm Bá Phước có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Đặng Thị Bé Quyền số tiền chuyển nhượng đất là 242.000.000 đồng và giá trị bó nền gạch, cát đã được san lấp là 20.000.000 đồng. Tổng cộng: 262.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi hai triệu đồng).

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí và chi phí thẩm định, định giá:

+ Về án phí:

Ông Phạm Văn Hiền, bà Nguyễn Thị Oanh được miễn án phí theo quy định do thuộc đối tượng người cao tuổi.

Anh Phạm Bá Phước phải chịu án phí 4.367.000 đồng (Bốn triệu, ba trăm sáu mươi bảy nghìn đồng).

Hoàn trả lại cho Đặng Thị Bé Quyền số tiền tạm ứng án phí là 8.100.000 đồng (Tám triệu, một trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0004702 ngày 14/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

+ Về chi phí thẩm định, định giá:

Bà Đặng Thị Bé Quyền tự nguyện chịu chi phí thẩm định, định giá 1.300.000 đồng (Một triệu, ba trăm nghìn đồng). Chi phí này bà Quyền đã nộp và chi xong.

3. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (24/7/2026). Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa ngày 24/7/2026 thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

4. 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, 8, 34 và 36 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND Khu vực 7;
- Phòng THADS Khu vực 7;
- Các đương sự;
- Lưu: HSPA, VT.

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

Tô Thị Hoa Lư