

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 319/2025/DS-PT
Ngày: 16 - 6 - 2025
“V/v tranh chấp về hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và trả lại giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất.

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: Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng.

Các Thẩm phán: Bà Kiều Kim Xuân.

Ông Phạm Minh Tùng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Lưu Hồng Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Ngày 16 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 196/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 5 năm 2025 về “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 278/2024/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 323/2025/QĐ-PT ngày 30 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Tuấn Đạt, sinh năm 1988; địa chỉ: Tổ 2, ấp Mỹ Thạnh, xã Thanh Mỹ, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp; có mặt.

2. Bị đơn: Chị Ôn Ngọc Thùy Dung, sinh năm 1985; địa chỉ: Số 75-77, Trần Văn Kiêu, phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh Tô Phi Hùng, sinh năm 1971; địa chỉ: 60/15/2, đường 2, KP6, phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 09/4/2025); có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị Ánh, sinh năm 1969; địa chỉ: Số 1754, đường Võ Nguyên Giáp, khu phố 6, tổ 58, Phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; có đơn xin vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Chị Ôn Ngọc Thùy Dung, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn Nguyễn Tuấn Đạt trình bày:

Qua quen biết, mẹ anh Đạt là bà Phạm Thị Ánh có vay của chị Ôn Ngọc Thùy Dung một số tiền. Vì cần tài sản đảm bảo cho khoản vay nên mẹ anh Đạt nói với anh Đạt về việc dùng tài sản của anh Đạt làm tài sản đảm bảo để chị Dung yên tâm. Anh Đạt đồng ý đưa cho mẹ anh Đạt để mẹ anh Đạt đưa cho chị Dung 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (Giấy chứng nhận) giữ để làm tin. Ngày 21/12/2022, tại Văn phòng công chứng huyện Tháp Mười, anh Đạt và chị Dung ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng này, anh Đạt chuyển nhượng quyền sử dụng 03 thửa đất cho chị Dung gồm thửa đất số 124, tờ bản đồ số 27, diện tích 1188,0m²; thửa đất số 76, tờ bản đồ số 27, diện tích 373,2m² và thửa đất số 69, tờ bản đồ số 27, diện tích 694,8m², đất tọa lạc tại ấp Mỹ Thạnh, xã Thanh Mỹ, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 13/11/2020. Giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng, nhưng trên thực tế anh Đạt không có nhận số tiền 2.000.000.000 đồng này, mà đây chỉ là hợp đồng nhằm đảm bảo khoản tiền mà mẹ anh Đạt đã vay của chị Dung. Chị Dung đã ký giấy cam kết về việc giữ 05 sổ (giấy chứng nhận), trong đó có 03 giấy chứng nhận công chứng mua bán và còn lại 02 giấy chứng nhận chưa công chứng gồm: Giấy chứng nhận số CS03529 và giấy chứng nhận số CS03528. Chị Dung ký cam kết rằng bà Ánh hoàn lại hết số tiền đã mượn thì chị Dung ra xóa công chứng và trả sổ, việc ký hợp đồng chuyển nhượng này để đảm bảo số tiền bà Ánh vay của chị Dung và không mua bán thật và chị Dung không được lấy hợp đồng chuyển nhượng để đứng tên trên giấy đất.

Anh Đạt và mẹ anh Đạt đã nhiều lần yêu cầu chị Dung trả 02 giấy chứng nhận không có liên quan đến hợp đồng công chứng nhưng chị Dung không trả. Anh Đạt được biết chị Dung đã dùng văn bản công chứng trên để đăng ký biến động 03 giấy chứng nhận sang tên chị Dung đứng tên, nhưng bản chất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền giữa mẹ anh Đạt là bà Phạm Thị Ánh với chị Ôn Ngọc Thùy Dung, chứ không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thật. Vì vậy anh Đạt khởi kiện yêu cầu: Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4491, quyền số 08/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/12/2022 đã được Văn phòng công chứng Tháp Mười chứng nhận. Buộc chị Ôn Ngọc Thùy Dung trả lại cho anh Nguyễn Tuấn Đạt 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CY098527, số CY098525, số CY098526, số CY098528, và CY098529 (đều do anh Nguyễn Tuấn Đạt đứng tên).

Bị đơn Ôn Ngọc Thùy Dung, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là anh Nguyễn Cao Khánh trình bày:

Chị Dung họ tên đầy đủ là Ôn Ngọc Thùy Dung. Do quen biết với bà Ánh nên chị Dung có cho bà Ánh vay tiền nhiều lần, tổng cộng bà Ánh vay số tiền 5.700.000.000 đồng và đến nay bà Ánh vẫn chưa trả tiền gốc và lãi cho chị Dung. Do bà Ánh không trả tiền cho chị Dung nên chị Dung có gọi điện, nhắn tin cho bà Ánh nhiều lần yêu cầu bà Ánh trả tiền gốc và lãi cho chị Dung nhưng bà Ánh cứ hẹn lần này đến lần khác không trả tiền cho chị Dung. Sau đó chị Dung liên hệ được với bà Ánh và yêu cầu bà Ánh về Văn phòng công chứng Tháp Mười để làm thủ tục chuyển nhượng các thửa đất của con bà Ánh là anh Nguyễn Tuấn Đạt qua tên chị Dung để làm tin đối với các khoản nợ bà Ánh nợ chị Dung. Đến ngày 21/12/2022, vợ chồng bà Ánh, chị Dung, anh Đạt cùng đến Văn phòng Công chứng Tháp Mười để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa 124, tờ bản đồ số 27; thửa 76, tờ bản đồ số 27; thửa 69, tờ bản đồ số 27; đất do anh Nguyễn Tuấn Đạt đứng tên để sang tên cho chị Dung đứng tên và chị Dung đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất nêu trên và chị Dung có nhận thể chấp hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Đạt tại thửa 123, tờ bản đồ số 27; thửa 49, tờ bản đồ 8. Hiện nay các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chị Dung đang giữ bản chính, không có cầm cố, thế chấp cho ai. Việc sang tên là để đảm bảo cho khoản tiền vay của bà Ánh chứ không có việc mua bán đất. Nếu bà Ánh trả đủ tiền cho chị Dung thì chị Dung sẽ trả lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Đạt. Việc thỏa thuận này chị Dung có làm Giấy cam kết do chị Dung viết và ký tên.

Đối với yêu cầu của anh Nguyễn Tuấn Đạt thì chị Dung đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đồng ý trả lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Đạt với điều kiện là bà Ánh phải trả số tiền đã vay của chị Dung là 5.700.000.000 đồng và tiền lãi cho chị Dung từ ngày vay tiền đến khi giải quyết xong vụ án theo lãi suất nhà nước quy định. Chị Dung không yêu cầu bà Ánh trả số tiền 5.700.000.000 đồng cho chị Dung trong vụ án này, mà khởi kiện bà Ánh ở vụ án khác khi có yêu cầu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị Ánh có đơn xin vắng mặt, thống nhất và đồng ý mọi quyết định của Tòa án các cấp.

Tại bản án sơ thẩm số: 278/2024/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp đã quyết định:

Căn cứ vào các điều 106, 167 Luật đất đai năm 2013; các điều 122, 124, 164 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Tuấn Đạt.
2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4491, quyển số 08/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/12/2022 tại Văn phòng công chứng Tháp Mười giữa anh Nguyễn Tuấn Đạt và chị Ôn Ngọc Thùy Dung là vô hiệu.
3. Buộc chị Ôn Ngọc Thùy Dung trả lại cho anh Nguyễn Tuấn Đạt hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03529 (thửa đất số 49) và giấy chứng nhận số

CS03528 (thửa đất số 123), do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho anh Nguyễn Tuấn Đạt ngày 13/11/2020.

4. Đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Tháp Mười thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do chị Ôn Ngọc Thùy Dung đứng tên có số phát hành giấy chứng nhận: DM346024; DM346023; DM346022 số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CN10678; CN10677; CN10676 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tháp Mười cấp ngày 21/7/2023, thuộc thửa đất số 124 (diện tích 1188,0m²) loại đất cây lâu năm; thửa 76 (diện tích 373,2m²) loại đất ONT; thửa 69 (diện tích 694,8m²), loại đất ONT; cùng tờ bản đồ số 27; đất tọa lạc ấp Mỹ Thạnh, xã Thanh Mỹ, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại cho anh Nguyễn Tuấn Đạt.

5. Anh Nguyễn Tuấn Đạt được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, để được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất: Thửa đất số 124, diện tích 1188,0m² (loại đất cây lâu năm), tờ bản đồ số 27; Thửa đất số 76, diện tích 373,2m² (loại đất ONT), tờ bản đồ số 27; Thửa đất số 69, diện tích 694,8m² (loại đất ONT), tờ bản đồ số 27; đất tọa lạc tại ấp Mỹ Thạnh, xã Thanh Mỹ, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

6. Trường hợp chị Ôn Ngọc Thùy Dung không trả lại cho anh Nguyễn Tuấn Đạt hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03529 (thửa đất số 49) và giấy chứng nhận số CS03528 (thửa đất số 123); do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho anh Nguyễn Tuấn Đạt ngày 13/11/2020, thì đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp thu hồi (hoặc hủy giấy) hai thửa đất trên để cấp lại anh Nguyễn Tuấn Đạt được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Anh Nguyễn Tuấn Đạt không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011177 ngày 02/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tháp Mười.

7.2. Chị Ôn Ngọc Thùy Dung phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về quyền và thời hạn kháng cáo của đương sự, quyền và nghĩa vụ của người được thi hành án, người phải thi hành án, thời hiệu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, chị Ôn Ngọc Thùy Dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm số: 278/2024/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp và xem xét lại những chứng cứ khác một cách khách quan để vụ án được xét xử công bằng theo đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn Nguyễn Tuấn Đạt không rút đơn khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ôn Ngọc Thùy Dung.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Ôn Ngọc Thùy Dung trình bày là không rút kháng cáo. Chị Dung yêu cầu hủy án sơ thẩm, lý do tài sản của chị Dung là tài sản chung của vợ chồng chị Dung nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chồng chị Dung vào tham gia tố tụng đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh chồng chị Dung là anh Đỗ Văn Hùng.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự và người tham gia tố tụng khác đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý phúc thẩm và xét xử. Đơn kháng cáo của chị Ôn Ngọc Thùy Dung đúng thời hạn, thủ tục theo luật định nên hợp lệ.

Về nội dung: Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của chị Ôn Ngọc Thùy Dung, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của chị Ôn Ngọc Thùy Dung nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định của pháp luật nên hợp lệ.

[2] Bà Phạm Thị Ánh đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ nhất, có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt bà Ánh theo quy định pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của chị Ôn Ngọc Thùy Dung, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[3.1] Ngày 20/5/2024, anh Nguyễn Tuấn Đạt khởi kiện chị Ôn Ngọc Thùy Dung yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4491, quyền số 08/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/12/2022 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Thập Mười vô hiệu; buộc chị Ôn Ngọc Thùy Dung trả lại cho anh Nguyễn Tuấn Đạt 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CY098527 (thửa đất số 124), số CY098525 (thửa đất số 76), số CY098526 (thửa đất số 69), số CY098528 (thửa đất số 123) và CY098529 (thửa đất số 49); các thửa đất trên đều do anh Nguyễn Tuấn Đạt đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị Dung đồng ý đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đồng ý trả lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Đạt với điều kiện bà Ánh phải trả số tiền đã vay của chị Dung là 5.700.000.000 đồng và tiền lãi cho chị Dung từ ngày vay tiền đến khi giải quyết xong vụ án theo lãi suất nhà nước quy định.

[3.2] Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2022, được Văn phòng công chứng huyện Thập Mười chứng nhận số công chứng 4491 như nêu trên thì giữa anh Nguyễn Tuấn Đạt và chị Ôn Ngọc Thùy Dung có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa:

Thửa đất số 124, tờ bản đồ số 27, diện tích 1188m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, tại ấp Mỹ Thạnh, xã Thanh Mỹ, huyện Thập Mười, tỉnh Đồng

Tháp; do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho anh Nguyễn Tuấn Đạt ngày 13/11/2020.

Thửa đất số 76, tờ bản đồ số 27, diện tích 373,2m², mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, tại ấp Mỹ Thạnh, xã Thanh Mỹ, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp; do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho anh Nguyễn Tuấn Đạt ngày 13/11/2020.

Thửa đất số 69, tờ bản đồ số 27, diện tích 694,8m², mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, tại ấp Mỹ Thạnh, xã Thanh Mỹ, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp; do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho anh Nguyễn Tuấn Đạt ngày 13/11/2020.

Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa 124, 76 và 69 là 2.000.000.000 đồng, phương thức thanh toán một lần bằng tiền mặt, anh Đạt phải giao các thửa đất trên cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho chị Dung ngay sau khi hợp đồng này được công chứng.

[3.3] Anh Đạt trình bày 03 thửa đất nêu trên anh Đạt chỉ làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho chị Dung để đảm bảo số tiền vay 2.000.000.000 đồng mà bà Phạm Thị Ánh (mẹ anh Đạt) vay của chị Dung, không có việc mua bán đất và anh Đạt đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 124, 76 và 69 cho chị Dung giữ, đất do anh Đạt sử dụng. Để đảm bảo cho khoản vay 2.000.000.000 đồng trên của bà Ánh, anh Đạt còn giao cho chị Dung giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY098529, sổ vào sổ cấp GCN: CS03529 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CY098528, sổ vào sổ cấp GCN: CS03528, do anh Nguyễn Tuấn Đạt đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Ánh hoàn lại hết số tiền đã mượn thì chị Dung ra xóa công chứng và trả sổ. Chứng cứ để chứng minh là Giấy cam kết do chị Dung viết, ký tên, viết họ tên của chị Dung. Nội dung này được chị Dung và người đại diện theo ủy quyền của chị Dung thống nhất. Tuy nhiên sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất các thửa 124, 76 và 69 thì chị Dung đã thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tháp Mười cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/7/2023, số phát hành giấy chứng nhận: DM346024; DM346023; DM346022 sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CN10678; CN10677; CN10676, thửa đất số 124 (diện tích 1188,0m²) loại đất cây lâu năm; thửa 76 (diện tích 373,2m²) loại đất ONT; thửa 69 (diện tích 694,8m²), loại đất ONT, cùng tờ bản đồ số 27. Chị Dung trình bày việc sang tên là để đảm bảo cho khoản tiền vay của bà Ánh chứ không có việc mua bán đất, bà Ánh trả đủ tiền cho chị Dung thì chị Dung trả lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Đạt (bút lục số 56, 88, 89). Do đó có cơ sở xác định việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2022 giữa anh Đạt và chị Dung tuy có được công chứng theo quy định pháp luật, nhưng thực tế không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng đất và giao nhận đất sử dụng mà việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đạt và chị Dung nhằm để đảm bảo số tiền bà Ánh đã vay của chị Dung nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2022 giữa anh Đạt và chị Dung được ký kết tại Văn phòng công chứng huyện Tháp Mười vô hiệu do giả tạo. **Đối với hai giấy**

chứng nhận quyền sử dụng đất số CY098529, sổ vào sổ cấp GCN: CS03529 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CY098528, sổ vào sổ cấp GCN: CS03528, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho anh Nguyễn Tuấn Đạt ngày 13/11/2020 hiện chị Dung đang giữ là tài sản của anh Đạt nên cần buộc chị Dung trả lại tài sản cho anh Đạt. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đạt là có căn cứ. Việc chị Dung đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Đạt với điều kiện bà Ánh phải trả số tiền vay 5.700.000.000 đồng và tiền lãi cho chị Dung từ ngày vay tiền đến khi giải quyết xong vụ án theo lãi suất nhà nước quy định, xét thấy chị Dung không yêu cầu bà Ánh trả số tiền vay 5.700.000.000 đồng trong vụ án này và điều kiện mà chị Dung trình bày do chưa phù hợp như đã nhận định trên, không được anh Đạt chấp nhận nên không có cơ sở để xem xét.

[3.4] Tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của chị Dung trình bày là chị Dung không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 21/12/2022 giữa anh Đạt và chị Dung được ký kết tại Văn phòng công chứng huyện Tháp Mười. Lý do hiện nay chị Dung đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đồng ý trả lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Đạt với điều kiện là bà Ánh phải trả số tiền đã vay của chị Dung là 5.700.000.000 đồng và tiền lãi cho chị Dung theo lãi suất nhà nước quy định do chưa phù hợp như đã nhận định trên nên không được chấp nhận.

[3.5] Chị Dung kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm, lý do tài sản của chị Dung là tài sản chung của vợ chồng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chồng chị Dung là anh Đỗ Văn Hùng vào tham gia tố tụng đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh Hùng. Xét thấy yêu cầu khởi kiện của anh Đạt không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự liên quan đến chồng của chị Dung nên Tòa án cấp sơ thẩm đưa chồng chị Dung vào tham gia tố tụng là phù hợp. Do đó kháng cáo của chị Dung không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Chị Ôn Ngọc Thùy Dung phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[5] Những ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị không chấp nhận kháng cáo của chị Ôn Ngọc Thùy Dung do phù hợp như đã nhận định trên nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[6] Các phần quyết định 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 2 Điều 296, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 106, 167 Luật đất đai năm 2013; các điều 122, 124, 164 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày

30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Ôn Ngọc Thùy Dung.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 278/2024/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Tuấn Đạt.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4491, quyền số 08/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/12/2022 tại Văn phòng công chứng Tháp Mười giữa anh Nguyễn Tuấn Đạt và chị Ôn Ngọc Thùy Dung là vô hiệu.

3. Buộc chị Ôn Ngọc Thùy Dung trả lại cho anh Nguyễn Tuấn Đạt giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS03529 (thửa đất số 49) và giấy chứng nhận số vào sổ cấp GCN: CS03528 (thửa đất số 123), do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho anh Nguyễn Tuấn Đạt ngày 13/11/2020.

4. Đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Tháp Mười thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do chị Ôn Ngọc Thùy Dung đứng tên có số phát hành giấy chứng nhận: DM346024; DM346023; DM346022 số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CN10678; CN10677; CN10676 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tháp Mười cấp ngày 21/7/2023, thuộc thửa đất số 124 (diện tích 1188,0m²) loại đất cây lâu năm; thửa 76 (diện tích 373,2m²) loại đất ONT; thửa 69 (diện tích 694,8m²), loại đất ONT; cùng tờ bản đồ số 27; đất tọa lạc ấp Mỹ Thạnh, xã Thanh Mỹ, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại cho anh Nguyễn Tuấn Đạt.

5. Anh Nguyễn Tuấn Đạt được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, đề được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất: Thửa đất số 124, diện tích 1188,0m² (loại đất cây lâu năm), tờ bản đồ số 27; Thửa đất số 76, diện tích 373,2m² (loại đất ONT), tờ bản đồ số 27; Thửa đất số 69, diện tích 694,8m² (loại đất ONT), tờ bản đồ số 27; đất tọa lạc tại ấp Mỹ Thạnh, xã Thanh Mỹ, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

6. Trường hợp chị Ôn Ngọc Thùy Dung không trả lại cho anh Nguyễn Tuấn Đạt hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03529 (thửa đất số 49) và giấy chứng nhận số CS03528 (thửa đất số 123), do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho anh Nguyễn Tuấn Đạt ngày 13/11/2020, thì đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp thu hồi (hoặc hủy giấy) hai thửa đất trên để cấp lại anh Nguyễn Tuấn Đạt được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

7. Về án phí sơ thẩm:

7.1. Anh Nguyễn Tuấn Đạt không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn lại cho anh số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011177 ngày 02/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười.

7.2. Chị Ôn Ngọc Thùy Dung phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

8. Về án phí phúc thẩm: Chị Ôn Ngọc Thùy Dung phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà chị Dung đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0000979 ngày 25/12/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

9. Các phần quyết định 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.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Tháp Mười;
- CCTHADS huyện Tháp Mười;
- Phòng TT, KT và THA TAT;
- Lưu: VT, HS (Toàn)

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

Nguyễn Thị Thúy Hằng