

Bản án số: 472/2025/DS-PT

Ngày: 27-5-2026

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hợp đồng thuê nhà, quyền sử dụng đất vô hiệu; Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, 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 Hứa Quang Thông

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt

Bà Nguyễn Thị Võ Trinh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Vũ Đình Quang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Hà Thuý Thảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05/5 và ngày 27/5/2026 tại trụ sở 1 Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 173/2026/TLPT-DS ngày 20 tháng 3 năm 2026, về việc: *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hợp đồng thuê nhà, quyền sử dụng đất vô hiệu; Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản”.*

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 134/2025/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 858/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Phạm Thị Thanh Tuyết H, sinh năm 1987 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp K, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là xã L, tỉnh Đồng Tháp).

2. Bị đơn: Nguyễn Tiên T, sinh năm 1999.

Địa chỉ: Số D, khu phố C, Phường D, thành phố G, tỉnh Tiền Giang (nay là khu phố H, phường G, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Tiến T: Anh Ngô Trung H1, sinh năm 1991 (Có mặt). Địa chỉ: Ấp G, xã T, thành phố G, tỉnh Tiền Giang (nay là phường S, tỉnh Đồng Tháp) (Hợp đồng ủy quyền ngày 24/3/2025).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Nguyễn Văn T1, sinh năm 1967 (Có mặt).

Địa chỉ: Số D, khu phố C, Phường D, thành phố G, tỉnh Tiền Giang (nay là khu phố H, phường G, tỉnh Đồng Tháp).

3.2. Võ Thị Kim N, sinh năm 1945 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp K, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là xã L, tỉnh Đồng Tháp).

3.3. Phòng C tỉnh Tiền Giang (nay là Phòng C1 tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện theo pháp luật: Bà Triệu Kim E, chức vụ: Trưởng phòng (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số H, đường N, khu phố A, Phường C, thành phố G, tỉnh Tiền Giang (nay là khu phố F, phường L, tỉnh Đồng Tháp).

3.4. Ủy ban nhân dân xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân xã L, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện theo pháp luật: Bà Huỳnh Thị Kim H2, chức vụ: Chủ tịch (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp H, xã L, tỉnh Đồng Tháp).

4. Người kháng cáo: Anh Nguyễn Tiến T là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn chị Phạm Thị Thanh Tuyết H trình bày:

Nguồn gốc phân đất diện tích 137,1m², thửa đất số 434, tờ bản đồ số 07 (đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS10570 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 04/02/2020 cho chị Phạm Thị Thanh T2 Hạnh đứng tên, đất tại ấp K, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang là của bà Võ Thị Kim N tặng cho chị.

Do cần tiền nên chị có vay của ông Nguyễn Văn T1 nhiều lần với tổng số tiền là 100.000.000 đồng, chị mượn cho người bạn của chị mượn lại, chị có trả lãi hàng tháng bằng hình thức chuyển khoản. Sau này, chị không có tiền trả lãi nữa thì ông T1 lấy QSD đất ra gây khó dễ cho chị, không cho chị ở trên đất. Chị thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với anh Nguyễn Tiến T (là con của ông T1) để chuyển nhượng thửa đất nêu trên là do ông T1 yêu cầu, tất cả chị giao dịch mượn tiền đều với ông T1, chị không biết anh T. Sau thời điểm

chị ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thì chị mới chuyển khoản nhiều lần tiền lãi cho ông T1 thông qua tài khoản tại Ngân hàng TMCP S với số tiền 27.000.000 đồng. Chị chuyển khoản trả lãi cho ông T1 một phần và bạn chị cũng trả lãi một phần nhưng chị không biết chính xác thông tin cá nhân cũng như không biết số tiền chuyển khoản bao nhiêu nên chị không cung cấp cho Tòa án được.

Trên đất có căn nhà, căn nhà này gắn liền kết cấu với căn nhà chính do bà Võ Thị Kim N sở hữu, được ngăn ra để chị ở. Căn nhà này do chị đang quản lý, sử dụng là do các anh em chị cho tiền mẹ chị xây dựng vào năm 2017.

Ông T1 do cần thu hồi vốn một lần nên ông T1 yêu cầu gia đình chị dọn ra khỏi nhà và kêu bán cả nhà, đất của chị để thu hồi nợ. Do mẹ chị già yếu, con chị đang đi học tại địa phương nên chị xin ông T1 được ở lại. Ông T1 bắt chị phải ký hợp đồng thuê với anh T giá 2.000.000 đồng/tháng. Hợp đồng thuê nhà ở và QSD đất được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã L số 314, quyển số 01/2023-SCT/HĐGD ngày 28/11/2023 và có chuyển khoản trả tiền thuê nhiều lần cho ông T1 thông qua số tài khoản Ngân hàng nêu trên với số tiền 26.000.000 đồng.

Nay, chị Phạm Thị Thanh Tuyết H yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được công chứng tại Phòng C tỉnh Tiền Giang (nay là Phòng C1 tỉnh Đồng Tháp), số công chứng 3029, quyển số 06/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/5/2023 đối với thửa đất số 434, tờ bản đồ số 7, diện tích 137,1m², theo giấy chứng nhận QSD đất số CS10570 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 04/02/2020 giữa chị Phạm Thị Thanh T2 H và anh Nguyễn Tiến T là vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng thuê nhà ở và QSD đất ngày 27/11/2023 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã L, số công chứng 314, quyển số 01/2023-SCT/HĐGD ngày 28/11/2023 đối với căn nhà cấp 4 trên đất thuộc thửa đất số 434, tờ bản đồ số 7 giữa chị Phạm Thị Thanh Tuyết H và anh Nguyễn Tiến T là vô hiệu.

- Giải quyết hậu quả pháp lý của hai hợp đồng vô hiệu nêu trên.

- Yêu cầu ông Nguyễn Văn T1 có nghĩa vụ trả cho chị số tiền thuê nhà mà chị đã đóng thông qua số tài khoản Ngân hàng của ông T1 với tổng số tiền 26.000.000 đồng.

Bị đơn anh Nguyễn Tiến T có người đại diện theo uỷ quyền là anh Ngô Trung H1 trình bày:

Thửa đất số 434, tờ bản đồ số 7, diện tích 137,1m² và căn nhà trên đất do anh T đã nhận chuyển nhượng và mua nhà hợp pháp, với giá 400.000.000 đồng, hai bên có làm biên nhận nhận tiền cùng ngày với ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất là ngày 30/5/2023.

Ngày 28/11/2023, hai bên có ký hợp đồng thuê nhà, QSD đất được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang tiền thuê mỗi tháng là 2.000.000 đồng, chị H đã chuyển tiền đầy đủ qua tài khoản Ngân hàng của ông T1 (là cha của anh T).

Nay, anh T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị H và yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở, QSD đất chứng thực số 314, quyền số 01/2023-SCT/HĐGD ngày 28/11/2023 tại Ủy ban nhân dân xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Buộc chị H thanh toán tiền thuê nhà, đất còn nợ từ tháng 01/2025 đến ngày 28/7/2025 là 16.000.000 đồng và buộc chị H có nghĩa vụ giao căn nhà trên đất và QSD đất theo hợp đồng thuê.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Tháng 7/2023, ông có cho chị H vay số tiền 80.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng, trả lãi qua tài khoản Ngân hàng và trả trực tiếp, chuyển khoản qua Ngân hàng có lúc 4.000.000 đồng, 2.000.000 đồng, 1.000.000 đồng, hiện chị H đã trả dứt nợ cho ông vào tháng 12/2024.

Anh Nguyễn Tiến T là con của ông, việc anh T chuyển nhượng đất với chị H thì ông có biết. Chị H trả tiền thuê đất, nhà qua số tài khoản Ngân hàng của ông mỗi tháng 2.000.000 đồng, đến cuối năm 2024 thì ngưng không trả tiền thuê nữa, tổng số tiền trả tiền thuê bao nhiêu ông không xác định được. Việc chị H cho rằng ông buộc chị ký hợp đồng chuyển nhượng đất là không đúng, ông không đồng ý với lời trình bày của chị H và không liên quan đến việc chuyển nhượng đất của chị H với anh T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã L, tỉnh Đồng Tháp trình bày:

Có đơn xin vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải cũng như các phiên tòa xét xử vụ kiện, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C tỉnh Tiền Giang (nay là Phòng C1 tỉnh Đồng Tháp) trình bày:

Tại Văn bản số 98/CC2 ngày 31/3/2025 của Phòng C tỉnh Tiền Giang ý kiến:

Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 3029 được giao kết giữa bên chuyển nhượng là chị Phạm Thị Thanh Tuyết H và bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Tiến T, tại thời điểm công chứng các bên tham gia hợp đồng đã tự đọc lại nội dung của hợp đồng, tự nguyện ghi “Đã đọc và đồng ý” và ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Đồng thời, Công chứng viên đã kiểm tra giấy tờ, đối chiếu đầy đủ về nhân thân của các bên tham gia hợp đồng. Do đó, việc Công chứng viên Phòng C tỉnh Tiền Giang chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên là hoàn toàn đúng với quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Kim N trình bày:

Bà là mẹ ruột của chị H. Trước đây, bà có tặng cho diện tích 137,1m² cho chị H, bà cho đất nhưng không có cho nhà. Bà là chủ sở hữu căn nhà 03 căn đến năm 2017, bà có xây nổi ra gắn liền với căn nhà 03 căn để cho con gái bà ở lo cho bà. Nay, bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của chị H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 134/2025/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp (viết tắt bản án sơ thẩm) đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị Thanh Tuyết H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Phạm Thị Thanh Tuyết H với anh Nguyễn Tiên T đối với thửa đất số 434, tờ bản đồ số 7, diện tích 137,1m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS10570 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 04/02/2020 được công chứng tại Phòng C tỉnh Tiền Giang (nay là Phòng C1 tỉnh Đồng Tháp) số công chứng 3029, quyền số 06/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/5/2023 là vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng thuê nhà ở và quyền sử dụng đất ngày 27/11/2023 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là xã L, tỉnh Đồng Tháp) theo số công chứng 314, quyền số 01/2023-SCT/HĐGD ngày 28/11/2023 đối với căn nhà cấp 4 là vô hiệu.

Buộc chị H có nghĩa vụ trả cho anh T số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

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

Buộc ông Nguyễn Văn T1 có nghĩa vụ trả cho chị Phạm Thị Thanh T2 H số tiền 26.000.000 đồng (Hai mươi sáu triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của chị H cho đến khi thi hành án xong, ông T1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện phản tố của anh T về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở, quyền sử dụng đất chứng thực số 314, quyền số 01/2023-SCT/HĐGD ngày 28/11/2023 tại Ủy ban nhân dân xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là xã L, tỉnh Đồng Tháp). Buộc chị H thanh toán tiền thuê nhà, đất còn thiếu từ tháng 01/2025 đến xét xử (ngày 04/9/2025) là 18.000.000 đồng và buộc chị H có nghĩa vụ giao căn nhà trên đất và quyền sử dụng đất theo hợp đồng thuê.

Chị H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị H phải chịu số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng chị được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 1.250.000 đồng theo biên lai số 0010130 ngày 25/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây. Như vậy, chị H còn phải nộp số tiền 18.750.000 đồng.

Anh T phải chịu số tiền 1.200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng anh được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 700.000 đồng theo biên lai số 0001217 ngày 12/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp. Như vậy, anh T còn phải nộp số tiền 500.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn T1 phải chịu số tiền 1.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm. Anh Nguyễn Tiến T là bị đơn không thống nhất bản án sơ thẩm, nên đã kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm giải quyết theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Anh Ngô Trung H1 là người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Tiến T trình bày: Tại Bản tự khai không đề ngày tháng năm anh H1 đại diện anh T xin thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, bị đơn thống nhất với nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng số 3029, quyền số 06/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/5/2023 giữa chị H và anh T là vô hiệu. Xác nhận hợp đồng nêu trên là hợp đồng giả cách che giấu hợp đồng vay tài sản số tiền 400.000.000 đồng. Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc chị H trả lại anh T số tiền vay 400.000.000 đồng, yêu cầu tính lãi suất 20%/năm tính từ ngày 30/5/2023 đến ngày 30/4/2026 (tổng cộng 35 tháng) tương đương số tiền 233.320.000 đồng. Trừ đi số tiền lãi mà chị H đã trả là 53.000.000 đồng (trong đó chuyển 27.000.000 đồng trả từ ngày 20/9/2023 đến ngày 16/8/2024 và 26.000.000 đồng trả từ ngày 31/12/2023 đến ngày 01/01/2025). Như vậy, số tiền lãi yêu cầu là $233.320.000 - 53.000.000 \text{ đồng} = 180.320.000 \text{ đồng}$.

Tổng số tiền yêu cầu chị H phải trả là 580.320.000 đồng (trong đó gồm 400.000.000 đồng tiền gốc và 180.320.000 đồng tiền lãi). Yêu cầu trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa, anh H1 đại diện anh T thống nhất yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng số 3029, quyền số 06/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/5/2023 và hợp đồng chứng thực số 314, quyền số 01/2023-SCT/HĐGD ngày 28/11/2023 giữa chị H và anh T là vô hiệu. Đối với yêu cầu tính lãi xin rút lại, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, trường hợp có tranh chấp sẽ khởi kiện

bằng vụ án khác, các phần khác của bản án giữ nguyên không kháng cáo.

- Chị Phạm Thị Thanh Tuyết H trình bày: Không đồng ý kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Thống nhất kháng cáo của anh Nguyễn Tiến T, không có ý kiến gì thêm.

- Bà Võ Thị Kim N trình bày: Không đồng ý kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

+ Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thủ tục kháng cáo của anh Nguyễn Tiến T thực hiện đúng và hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã chấp hành và thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Tiến T là bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 134/2025/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp.

(Kèm theo Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm giải quyết vụ án dân sự số: 823/PB-VKS-DS ngày 27/5/2026).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hợp đồng thuê nhà, quyền sử dụng đất vô hiệu; Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản*” là đúng quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Việc bị đơn anh Nguyễn Tiến T nộp đơn kháng cáo ngày 15/9/2025 là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Phòng C tỉnh Tiền Giang (nay là Phòng C1 tỉnh Đồng Tháp) vắng mặt sau khi được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai và đại diện Ủy ban nhân dân xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là Ủy ban nhân dân xã L, tỉnh Đồng Tháp) vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt

nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Hội đồng xét xử xét thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Bởi các lẽ như sau:

- Nguyên đơn và bị đơn thống nhất xác định có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/5/2023 đối với thửa đất số 434, tờ bản đồ số 07, diện tích 137,1m², mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 60m² và đất trồng cây lâu năm 77,1m² trong phạm vi các mốc 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-1 theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 17/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ – Đồng Tháp), đất tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp K, xã L, tỉnh Đồng Tháp) (gọi tắt là Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 30/5/2023) là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Đây là tình tiết các đương sự thống nhất đúng quy định của pháp luật không phải chứng minh được quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn thống nhất yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 30/5/2023 và Hợp đồng thuê nhà ở và quyền sử dụng đất ngày 27/11/2023 là giao dịch dân sự vô hiệu. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của các đương sự và phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của các đương sự. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 30/5/2023 và Hợp đồng thuê nhà ở và quyền sử dụng đất ngày 27/11/2023 là giao dịch dân sự vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.

- Về hậu quả của việc hợp đồng vô hiệu:

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh H1 là người đại diện của anh T cho rằng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 30/5/2023 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản số tiền 400.000.000 đồng nên yêu cầu chị H trả lại anh T số tiền vay 400.000.000 đồng. Chị H thống nhất bản án sơ thẩm nên không kháng cáo, cũng như tại phiên tòa chị H không có ý kiến và thống nhất với bản án sơ thẩm. Anh H1 rút lại yêu cầu tính lãi của hợp đồng vay, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không đặt vấn đề xem xét. Trường hợp, các đương sự có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

Do hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên bị vô hiệu nên các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận được quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 30/5/2023 giá ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng, bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay 400.000.000 đồng nên nguyên đơn có ký tên biên nhận nhận tiền 400.000.000 đồng.

Chị H thừa nhận Biên nhận nhận tiền ngày 30/5/2023 đúng chữ ký, chữ viết họ tên “Phạm Thị Thanh Tuyết H” là của chị. Chị H cho rằng trước đây chị có vay của ông T1 nhiều lần với tổng số tiền 100.000.000 đồng, thỏa thuận trả lãi hàng tháng 6.000.000 đồng. Chị có trả lãi cho ông T1 bằng hình thức chuyển khoản qua tài khoản Ngân hàng của ông T1 với số tiền 27.000.000 đồng. Lời trình bày của chị H không được ông T1 thừa nhận, ông T1 cho rằng chị H đã trả hết số tiền nợ vay của ông T1, đồng thời chị H không có tài liệu, chứng cứ chứng minh chị vay của ông T1 100.000.000 đồng.

Xét, lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu là do cả hai bên và mức độ lỗi là như nhau. Hiện nay, chị H là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng nhà và đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc chị H có nghĩa vụ trả lại cho anh T 400.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Do Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 30/5/2023 vô hiệu dẫn đến hợp đồng thuê nhà ở và quyền sử dụng đất ngày 27/11/2023 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo số công chứng 314, quyền số 01/2023-SCT/HĐGD ngày 28/11/2023 cũng vô hiệu.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T1 thừa nhận có nhận tiền thuê của chị H 18 tháng, mỗi tháng 2.000.000 đồng thành tiền là 36.000.000 đồng. Tuy nhiên, chị H chỉ yêu cầu ông T1 trả lại số tiền 26.000.000 đồng, xét thấy, đây là sự tự nguyện của chị H nên Hội đồng xét xử sơ thẩm ghi nhận và buộc ông T1 có nghĩa vụ trả lại cho chị H số tiền 26.000.000 đồng là phù hợp.

[3] Tại phiên tòa, bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có cơ sở như đã phân tích trên, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 134/2025/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp. Tuy nhiên, cần điều chỉnh cách tuyên án cho phù hợp.

[5] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở và phù hợp pháp luật nên được chấp nhận.

[6] Về án phí: Do kháng cáo của anh T không được chấp nhận, nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Tiến T.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 134/2025/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị Thanh Tuyết H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/5/2023 giữa chị Phạm Thị Thanh T2 Hạnh với anh Nguyễn Tiến T đối với thửa đất số 434, tờ bản đồ số 7, diện tích 137,1m², công chứng tại Phòng C tỉnh Tiền Giang, số công chứng 3029, quyền số 06/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/5/2023 và hợp đồng thuê nhà ở và quyền sử dụng đất ngày 27/11/2023 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang, số chứng thực 314, quyền số 01/2023-SCT/HĐGD ngày 28/11/2023 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Chị Phạm Thị Thanh Tuyết H được quyền sử dụng diện tích theo đo đạc thực tế 137,1m², mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 60m² và đất trồng cây lâu năm 77,1m², thuộc thửa đất số 434, tờ bản đồ số 7, trong phạm vi các mốc 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-1 theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 17/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ – Đồng Tháp), đất tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp K, xã L, tỉnh Đồng Tháp)

Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 246254, số vào sổ cấp GCN: CN13683 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ – Đồng Tháp) cấp ngày 20/6/2023.

Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Biên bản thẩm định tài sản ngày 17/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang và Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 17/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G, tỉnh Tiền Giang).

Buộc chị Phạm Thị Thanh Tuyết H có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Tiến T số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

Buộc ông Nguyễn Văn T1 có nghĩa vụ trả cho chị Phạm Thị Thanh T2 H số tiền 26.000.000 đồng (Hai mươi sáu triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2.2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện phản tố của anh T về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở, quyền sử dụng đất chứng thực số 314, quyền số 01/2023-SCT/HĐGD ngày 28/11/2023 tại Ủy ban nhân dân xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là xã L, tỉnh Đồng Tháp). Buộc chị H thanh toán tiền thuê nhà, đất còn thiếu từ tháng 01/2025 đến xét xử (ngày 04/9/2025) là 18.000.000 đồng và buộc chị H có nghĩa vụ giao căn nhà trên đất và quyền sử dụng đất theo hợp đồng thuê.

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Phạm Thị Thanh Tuyết H phải chịu 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.250.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010130 ngày 25/02/2025 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 – Đồng Tháp). Như vậy, chị H còn phải nộp tiếp số tiền 18.750.000 đồng (Mười tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Anh Nguyễn Tiến T phải chịu 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 700.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001217 ngày 12/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp. Như vậy, anh T còn phải nộp tiếp số tiền 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Văn T1 phải chịu 1.300.000 đồng (Một triệu ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Nguyễn Tiến T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002487 ngày 15/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND Tỉnh;
- Phòng GD KT, TT & THA TAND Tỉnh;
- TAND khu vực 2 – Đồng Tháp;
- Phòng THADS khu vực 2 – Đồng Tháp;
- Dương sự;
- Lưu: VT, TDS, HSVA ^(Quang).

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Hứa Quang Thông