TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 8-ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 199/2026/DS-ST
Ngày: 11 – 8 – 2026
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 - ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Châu Văn Bình;

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Đẹp

Bà Ngô Thị Mỹ Lợi

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Thái Ngọc Thanh Vy - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 8-Đồng Tháp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8-Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Diệp, Kiểm sát viên.

Vào ngày 05/8/2026 và ngày 11/8/2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 8-Đồng Tháp, xét xử sơ thẩm công kH vụ án thụ lý số 511/2024/TLST-DS ngày 24 tháng 12 năm 2024 về việc *"*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 355 ngày 30 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1. Ông Nguyễn Văn Hữu Ph, sinh năm 1967 (Có mặt).

Căn cước công dân số 087067016710 cấp ngày 09/8/2021.

2. Bà Võ Thị Hồng Kh, sinh năm 1966 (Có mặt);

Căn cước công dân số 086166003524 cấp ngày 13/8/2021.

Địa chỉ: Số nhà 209/14, ấp An Hiệp, xã Phú Quới, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh H, sinh năm 1963 (Có mặt). Căn cước công dân số 086063008897 cấp ngày cấp ngày 05/8/2022.

Địa chỉ: Số 13/26, đường số 11, Phường Long An, tỉnh Tây Ninh.

Bị đơn: Ông Hồ Ngọc Kh, sinh năm 1973 (Có mặt).

Căn cước công dân số 087073003152 cấp ngày 30/5/2023.

Địa chỉ: Số nhà 164 đường Lý Thường Kiệt, khu phố Vĩnh Hòa, Phường Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Hồ Thị Thu S, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp An Phú Thuận, xã Phú Hựu, tỉnh Đồng Tháp.

2. Anh Nguyễn Văn Hữu H, sinh năm 2005 (Vắng mặt).

Căn cước công dân số 086205007481.

3. Chị Nguyễn Thị Hồng Tr, sinh năm 2006 (Có mặt).

Căn cước công dân số 086306005872.

Địa chỉ: Số nhà 209/14, ấp An Hiệp, xã Phú Quới, tỉnh Vĩnh Long.

4. Văn phòng Công chứng Châu Thành (Vắng mặt).

Người địa diện theo pháp luật: Bà Võ Thụy Lệ - Trưởng Văn phòng.

Địa chỉ: Số 130 Quốc lộ 80, ấp Tân Thạnh, xã Phú Hựu, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Hữu Ph trình bày:

Vào năm 2012 do ông Ph cần tiền nên được người giới thiệu nên ông Ph biết và tìm đến ông Hồ Ngọc Kh để vay số tiền 30.000.000 đồng với lãi suất 5% tháng, còn tiền cò dịch vụ là 6% tháng. Đóng lãi mỗi tháng 1.800.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng. Để đảm bảo cho số tiền vay nên ông Kh kêu ông Ph làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 80 (số cũ 2555) cho ông Kh đứng tên thì ông Ph cũng đồng ý.

Sau khi thỏa thuận xong các bên đến phòng Công chứng Châu Thành làm hợp đồng chuyển nhượng đất, không có làm hợp đồng vay tiền nhưng có ông Huỳnh Văn M chứng kiến việc thỏa thuận vay tiền này. Ông Ph biết ông Kh thông qua ông Huỳnh Văn M giới thiệu. Sau khi ký tên hợp đồng chuyển nhượng đất xong thì ra cửa ngoài phòng công chứng ông Kh có giao cho ông Ph số tiền 30.000.000 đồng và có ông M chứng kiến.

Trong ngày khi ông Kh đưa ông Ph số tiền vay 30.000.000 đồng thì ông Ph có đóng lãi cho ông Kh số tiền 3.300.000 đồng, trong đó 1.500.000 đồng là tiền lãi tháng đầu và 1.800.000 đồng là phí dịch vụ.

Khi ông Ph vay tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 2555 thì ông Ph không có cho bà Kh biết việc này. Thửa đất 2555 có nguồn gốc bà ngoại Phạm Thị Ng cho cá nhân ông Ph thờ cúng liệt sĩ Nguyễn Văn Nang.

Thời điểm cấp giấy lần đầu năm 1999 lúc này ông Ph ở chung hộ với bà ngoại Phạm Thị Ng. Thời điểm này có những người ở chung với bà Ng gồm: Tôi Nguyễn Văn Hữu Ph, Nguyễn Thị Ch, Hồ Thị Thu S, Hồ Minh C, Nguyễn Văn Bé H.

Tuy có những người ở chung hộ bà Ng tại thời điểm ông Ph được tặng cho đất và được cấp giấy lần đầu năm 1999 nhưng bà Ch, chị S, anh C, anh bé H biết nhưng không ai tranh chấp và họ cũng không có liên quan gì đến thửa đất vì thửa đất này lúc còn sống bà Ng thống nhất tặng cho cá nhân ông Ph xong. Khi ông Ph cưới bà Kh năm 2004, khi bà Kh về ở chung nhà thì lúc này bà Ng đã mất nhưng bà Nguyễn Thị Ch nói lại thửa đất 2555 bà Ng cho vợ chồng ông Ph.

Nay ông Ph không cung cấp được thông tin cụ thể của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất và những người chung hộ bà Phạm Thị Ng theo Thông báo số 1748/TB-TA ngày 08 tháng 7 năm 2026, chỉ biết có một số người chết nhưng đã chết trước thời điểm năm 1999 (cấp giấy lần đầu) nên nay ông Ph cũng không yêu cầu đưa họ vào tham gia vụ án vì họ không có liên quan gì đến thửa đất đang tranh chấp.

Thửa đất 2555 lúc ông Ph chuyển nhượng cho ông Kh vào năm 2012 thì trong hộ ông Ph gồm 04 người là Nguyễn Văn Hữu Ph, Võ Thị Hồng Kh cùng 02 con Nguyễn Văn Hữu H, sinh năm 2005 và Nguyễn Thị Hồng Tr, sinh năm 2006 nhưng thửa đất 2555 là tài sản chung của vợ chồng ông Ph được bà Ng cho. Lúc làm thủ tục chuyển nhượng tại phòng công chứng, ông Phướ cung cấp sổ hộ khẩu chỉ có cá nhân ông Ph đứng tên và ông Ph xác định thửa đất 2555 là của cá nhân không Ph, không phải tài sản chung vợ chồng mục đích cho xong giấy tờ thì ông Kh mới đồng ý cho vay tiền.

Trước khi ông Kh canh tác đất thì ông Ph là người quản lý thửa đất này, sau khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng xong, ông Ph không có giao đất cho ông Kh canh tác mà ông Kh tự ý vào canh tác từ năm 2012. Khoảng 04 tháng sau kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng khi ông Kh đốn nhãn của ông Ph tại thửa đất gần đó thì ông Ph mới hay là ông Kh đã vào canh tác thửa đất 2555. Lúc này ông Ph có làm đơn gửi đơn ở ấp khoảng năm 2013 để yêu cầu ông Kh bồi thường cây trồng và đòi lại thửa đất 2555 nhưng thời gian trôi, sau đó ông có gửi đơn Tòa nhưng ông Ph cung cấp chưa đầy đủ hồ sơ khởi kiện nên Tòa án chưa thụ lý, dịch bệnh tới nên đến năm 2024 ông Ph mới làm đơn kiện lại.

Đến nay tiền gốc thì ông Ph chưa trả. Còn tiền lãi thì ông Ph đóng cho ông Kh được 03 lần gồm một lần ngày ký hợp đồng chuyển nhượng đưa 1.500.000 đồng, H lần khác đưa tiền cho ông Kh tại quán cà phê ở Nha Mân (thời gian lâu quá không nhớ tên quán) mỗi lần 1.500.000 đồng. Tổng cộng ông Ph đưa tiền lãi cho ông Kh số tiền 4.500.000 đồng ngưng cho đến nay.

Ông Ph thống nhất kết quả định giá của Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và thẩm định giá Sao Việt là 122.550.000 đồng/1000m^2.

Nay ông Nguyễn Văn Hữu Ph yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Hữu Ph và ông Hồ Ngọc Kh được Phòng công chứng Châu Thành công chứng ngày 14/11/2012 đối với thửa đất số 2555, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.000m^2, đất trồng cây lâu năm. Yêu cầu ông Hồ Ngọc Kh và bà Hồ Thị Thu S (người đang canh tác đất) trả lại thửa đất số 2555, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.000m^2 (nay là thửa số 80, tờ bản đồ số 6) đất trồng cây lâu năm. Ông Ph đồng ý trả cho ông Kh số tiền 30.000.000 đồng vốn và tiền lãi phát sinh theo lãi suất 0.83%/tháng từ ngày 14/11/2012 đến khi xét xử sơ thẩm với số tiền 71.018.600 đồng. Đối với khoản tiền lãi đã đóng thì ông Ph không yêu cầu xem xét lại.

Ông Ph đồng ý thanh toán cho chị S số tiền 2.750.000 đồng tiền ống nước của chị S.

Trường hợp Tòa án chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ph và ông Kh có hiệu lực thì ông Ph đồng ý mua lại theo giá trị đất do công ty định giá đã định là 122.550.000 đồng/1000m^2.

Nguyên đơn bà Võ Thị Hồng Kh trình bày:

Bà Kh xác định thửa đất 80 (thửa cũ 2555) có nguồn gốc của bà ngoại ông Ph tên Phạm Thị Ng cho cá nhân ông Ph nên năm 1999 ông Ph được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, chung hộ bà Ng còn có bà Nguyễn Thị Ch, Nguyễn Văn Bé H, Hồ Thị Thu S, Hồ Minh C nhưng họ không ai tranh chấp. Sau khi ông Ph cưới bà Kh năm 2004, bà Kh về ở chung nhưng không nhập hộ khẩu với ông Ph, lúc này bà Ng đã mất, Nguyễn Thị Ch (mẹ chị S) nói lại thửa đất 2555 bà Ng cho vợ chồng ông Ph, bà Kh. Bà Kh canh tác đất cùng ông Ph từ năm 2004 đến năm 2012 thì không còn canh tác vì đất này ông Kh lấy canh tác và sau đó đưa cho chị S canh tác đến nay.

Khi ông Ph vay tiền và chuyển nhượng thửa đất cho ông Kh thì bà Kh hoàn toàn không biết. Sau này khi ông Ph nói lại thì bà Kh mới biết. Bà Kh cũng không yêu cầu đưa những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Phạm Thị Ng và những người chung hộ bà Ng tại thời điểm ông Ph được tặng cho đất và được cấp giấy lần đầu năm 1999 theo Thông báo số 1748/TB-TA ngày 08 tháng 7 năm 2026 của Tòa án vào tham gia vụ án vì họ không có liên quan gì đến thửa đất đang tranh chấp và bà Kh cũng không biết họ đang ở đâu, còn sống hay đã chết.

Bà Kh thống nhất kết quả định giá của Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và thẩm định giá Sao Việt là 122.550.000 đồng/1000m^2.

Nay bà Kh thống nhất theo ý kiến trình bày của ông Nguyễn Văn Hữu Ph là

yêu cầu Toà án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Hữu Ph và ông Hồ Ngọc Kh đối với thửa đất 2555 (nay là thửa số 80, tờ bản đồ số 6), đồng ý trả lại cho ông Kh số tiền vay 30.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo lãi suất 0.83%/tháng từ ngày 14/11/2012 đến khi xét xử sơ thẩm với số tiền 71.018.600 đồng. Bà Kh không yêu cầu xem xét đối với số tiền lãi mà ông Ph đã đóng đã đóng.

Bà Kh đồng ý trả cho chị S 2.750.000 đồng tiền ống nước để chị S giao lại thửa số 80 (thửa cũ 2555) cho vợ chồng bà Kh.

Trường hợp Tòa án chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ph và ông Kh có hiệu lực thì bà Kh đồng ý mua lại theo giá trị đất do công ty định giá đã định là 122.550.000 đồng/1000m^2.

Bị đơn ông Hồ Ngọc Kh trình bày:

Ông Kh khẳng định ông không có cho ông Ph vay tiền như ông Ph trình bày nên ông Kh không có nhận bất cứ khoản tiền lãi nào của ông Ph. Ông Kh cũng không biết ông Huỳnh Văn M là ai.

Ông Kh biết ông Ph là do ông Ph tự tìm đến do lúc đó ông Kh làm ở ban quản lý dự án huyện Châu Thành.

Ngày 14/11/2012 ông Kh có nhận chuyển nhượng thửa đất số 80 (số cũ 2555), tờ bản đồ số 1, diện tích 1.000m^2 của ông Nguyễn Văn Hữu Ph với giá 30.000.000 đồng. Khi các bên thống nhất thì tại phòng công chứng Châu Thành có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trước khi ký tên thì Phòng công chứng có đưa cho H bên bản hợp đồng, cả H đều đọc lại nội dung trước khi ký tên. Khi ký tên xong tại phòng công chứng thì ông Kh đã đưa đủ cho ông Ph số tiền chuyển nhượng là 30.000.000 đồng.

Thửa đất 2555 lúc ông Ph chuyển nhượng cho ông Kh giấy chứng nhận ghi hộ ông Nguyễn Văn Hữu Ph, khi hỏi ông Ph vợ ông đâu thì ông Ph nói đất này là của ông bà cho lại cá nhân ông Ph nên ông Ph không có cho vợ ông Ph biết.

Khi làm thủ tục và ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng thì ông Ph cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đơn xin xác nhận thửa đất không nằm trong diện tranh chấp hoặc bị thu hồi và hộ khẩu chỉ có một mình ông Ph đứng tên nên Phòng công chứng Châu Thành mới công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất thì ông Ph có chỉ phần đất và ủy quyền cho ông Kh ký hợp đồng đo đạc thửa đất nên sau đó ông Kh có nhờ địa Ch vào cắm mốc để biết vị trí Ch xác chỗ nào nhưng khi địa Ch vào đo thì có người giáp ranh là bà Nguyễn Thị Út không thống nhất ranh đất nên ông Kh

có gửi đơn đến Tòa án Châu Thành yêu cầu xác định ranh đất với bà Út và vụ án đã được giải quyết xong. Ông Kh canh tác thửa đất 2555 từ đầu năm 2013 đến đầu năm 2023 mới cho chị Hồ Thị Thu S thuê. Trong thời gian ông Kh quản lý thì bên ông Ph, bà Kh không tranh chấp, đến sau này khi ông Kh đốn nhãn do nhầm thửa thì ông Ph mới gửi đơn ra xã hòa giải liên quan các cây nhãn bị đốn.

Ông Kh không yêu cầu đưa những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Phạm Thị Ng và những người chung hộ bà Ng tại thời điểm cấp giấy lần đầu năm 1999 vì họ không có quyền lợi liên quan gì đến phần đất tranh chấp. Tại thời điểm chuyển nhượng thì hộ ông Ph chỉ có một mình cá nhân ông Ph.

Nay ông Kh không đồng ý tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông Ph vì ông Kh không có cho ông Ph vay tiền như ông Ph trình bày.

Ông Kh không đồng ý kết quả định giá của Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và thẩm định giá Sao Việt là 122.550.000 đồng/1000m^2 và ông Kh cũng không yêu cầu định giá.

Ông Kh chỉ đồng ý chuyển nhượng lại thửa đất số 80, tờ bản đồ số 6 diện tích 1.000m^2 cho vợ chồng ông Ph với giá 200.000.000 đồng. Nếu ông Ph, bà Kh không chịu theo giá này thì ông Kh cũng không đồng ý chuyển nhượng lại đất.

Việc Ông Kh cho chị S thuê đất thì Ông Kh không yêu cầu giải quyết chung trong vụ án này.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 80 hiện ông Kh đang giữ, không có cầm cố, thế chấp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Hồng Tr trình bày: Thống nhất theo yêu cầu của cha mẹ là ông Ph và bà Kh, quyền quyết định là của cha mẹ nên chị Tr không có tranh chấp hoặc yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Thu S vắng mặt nhưng theo văn bản ý kiến ngày 20/7/2026 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29 tháng 7 năm 2025 chị S trình bày:

Năm 2023 chị S thuê thửa đất 2555 (nay là thửa 80) của ông Kh, thời hạn thuê 10 năm, thỏa thuận giá 3.000.000đ/năm, thỏa thuận đầu năm trả, năm nào trả năm đó, năm 2023, 2024 chị S đã trả xong, năm 2025 thì chưa trả do ông Ph tranh chấp đất với ông Kh. Trên đất chị S có đặt một hệ thống ống tưới và trồng một số cây hạnh.

Đối với hợp đồng thuê đất thửa 80 giữa chị S với ông Kh thì chị S không yêu cầu Tòa án giải quyết. Nếu sau này buộc chị S giao đất lại cho ông Ph mà

ảnh hưởng đến quyền lợi thì chị S sẽ khởi kiện để yêu cầu giải quyết bằng vụ kiện khác. Chị S thống nhất giá hệ thống ống nước là 2.750.000 đồng và đồng ý nhận nếu giao đất lại cho ông Ph.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8-Đồng Tháp phát biểu quan điểm về tuân thủ pháp luật tố tụng và nội dung giải quyết vụ án (có bài phát biểu kèm theo).

- Về tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự tuân thủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Hữu Ph và bà Võ Thị Hồng Kh.

- Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2082 ngày 14/11/2012 đối với thửa đất số 80 (số cũ 2555), tờ bản đồ số 6.

- Buộc ông Hồ Ngọc Kh và bà Hồ Thị Thu S trả lại diện tích đất thực tế 950m² tại thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn Hữu Ph và bà Võ Thị Hồng Kh.

- Ghi nhận sự tự nguyện của các nguyên đơn ông Nguyễn Văn Hữu Ph và bà Võ Thị Hồng Kh về việc đồng ý hoàn trả cho bị đơn ông Hồ Ngọc Kh số tiền nợ gốc 30.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tính từ ngày xác lập hợp đồng (14/11/2012) đến ngày xét xử sơ thẩm (05/08/2026) theo mức lãi suất 0,83%/tháng với số tiền 71.018.600 đồng (bao gồm 30.000.000 đồng tiền gốc và 41.018.600 đồng tiền lãi).

- Ghi nhận sự tự nguyện ông Nguyễn Văn Hữu Ph thanh toán cho chị Hồ Thị Thu S số tiền 2.750.000 đồng; bà S có trách nhiệm di dời tài sản và bàn giao đất.

- Về chi phí tố tụng và án phí: Đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Theo đơn khởi kiện ông Nguyễn Văn Hữu Ph và bà Võ Thị Hồng Kh yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2012 và đồng ý trả lại khoản tiền vay, lãi phát sinh.

Do đó, Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ dân sự, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản theo Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Ông Hồ Ngọc Kh đang cư trú tại số nhà 38/8, đường Lý Thường Kiệt, Khu phố Vĩnh Hòa, Phường Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp nên theo Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân Khu vực 8-Đồng Tháp có thẩm quyền giải quyết.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: Chị Hồ Thị Thu S, anh Nguyễn Văn Hữu H và đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng Châu Thành có đơn xin vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử áp dụng Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung vụ án:

2.1. Đối với các thành viên trong hộ tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Theo công văn số 451/CAX-CSKV ngày 06/5/2026 của Công an xã Phú Hựu xác định thời điểm ngày 29/9/1999 chung hộ với ông Nguyễn Văn Chứa (chết), bà Phạm Thị Ng (chết) có con là Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1946 và các cháu Nguyễn Văn Hữu Ph, sinh năm 1967; Hồ Minh C, sinh năm 1987, Hồ Thị Thu S, sinh năm 1983, Nguyễn Văn Bé H, sinh năm 1972.

Trong đó bà Ch, anh C, chị S, anh Bé H là những người chung hộ với bà Phạm Thị Ng tại thời điểm cấp giấy đều có văn bản ý kiến là không tranh chấp và không tham gia vụ án.

Bên cạnh đó Tòa án cũng xác minh những người con của bà Ng, ông Chứa gồm: Nguyễn Thị Lùng, Nguyễn Thị Tính, Nguyễn Thị Kiêm, Nguyễn Văn Lang, Nguyễn Văn Nang, Nguyễn Thị Bảy, Nguyễn Văn Dung đều đã chết. Bà Nguyễn Thị Út (con bà Ng) cũng có văn bản ý kiến từ chối tham gia vụ án.

Các đương sự trong vụ án cũng không ai cung cấp được thông tin người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của những người nêu trên và không yêu cầu đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ vào tham gia vụ án.

Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết đưa bà Ch, anh C, anh Bé H, bà Út và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Ng vào tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[2.2]. Xét yêu cầu của ông Nguyễn Văn Hữu Ph và bà Võ Thị Hồng Kh, Hội đồng xét thấy như sau:

Ông Ph, bà Kh cho rằng việc ông Ph ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 2555 là nhằm đảm bảo khoản tiền 30.000.000 đồng mà ông Ph vay của ông Kh. Còn ông Kh khẳng định không có cho ông Ph vay tiền, việc nhận chuyển nhượng thửa đất là có thật trên thực tế. Do đó để xem xét yêu cầu của các bên

thì cần xác định có quan hệ vay tiền giữa ông Ph và ông Kh không? Hợp đồng chuyển nhượng đất có đảm bảo quy định pháp luật và có chuyển nhượng đất trên thực tế không.

Qua tài liệu thu thập trong hồ sơ và lời kH của đương sự đã xác định:

[2.2.1]. Đối vối với hợp đồng vay: Ông Ph cho rằng ông có vay tiền ông Kh 30.000.000 đồng và đã đóng lãi cho ông Kh số tiền 3.300.000 đồng (trong đó 1.500.000 đồng là tiền lãi tháng đầu và 1.800.000 đồng là phí dịch vụ) nhưng ông Ph không có tài liệu nào chứng chứng minh, trong khi ông Kh không thừa nhận việc này và ông Kh khẳng định ông không có cho ông Ph vay tiền và nhận khoản tiền lãi nào. Giữa H bên chỉ tồn tại duy nhất văn bản thỏa thuận là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2012 được công chứng tại phòng công chứng Châu Thành liên quan thửa đất 2555. Nội dung trong hợp đồng cũng không có nói gì đến việc vay tiền.

- Lời kH Người làm chứng là ông Huỳnh Văn M cho rằng có biết việc ông Ph có vay tiền của ông Kh và việc ông Ph sang tên thửa đất 2555 (thửa mới 80) cho ông Kh chỉ nhằm đảm bảo khoản tiền vay nhưng lời kH của ông M không khách quan vì:

+ Theo giấy xác nhận ngày 15/3/2023 ông M xác định nội dung do ông Ph thuê người đánh máy sẵn rồi đưa ông M ký tên vào. Hơn nữa trước đó ông M từng cho ông Ph vay tiền, giữa họ có mối quan hệ quen biết nhau từ trước.

+ Lời kH ông M có sự mâu thuẫn, cụ thể: Theo biên bản lấy lời kH ngày 13/11/2025 ông M xác định: *"Tại phòng công chứng trước khi ông Kh đưa tiền 30.000.000 đồng cho ông Ph vay thì giữa 3 bên gồm tôi Huỳnh Văn M, ông Nguyễn Văn Hữu Ph và ông Hồ Ngọc Kh có trao đổi và thống nhất như sau: Ông Ph sẽ vay tiền của ông Kh số tiền 30.000.000 đồng lãi suất thỏa thuận 5%, tiền dịch vụ 6%. Ông Ph trả lại cho tôi tiền vay trước đó 25.000.000 đồng, tôi sẽ đưa lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 80 cho ông Ph để ông Ph làm thủ tục cho ông Kh đứng tên nhằm đảm bảo khoản tiền vay mà ông Ph vay của ông Kh. Sau khi các bên thống nhất xong thì chúng tôi vào bên trong phòng công chứng lúc này giữa ông Ph và ông Kh làm thủ tục sang tên"... (BL 163).* Nhưng khi cho ông M và ông Kh đối chất theo biên bản đối chất ngày 18 tháng 12 năm 2025 thì ông M trình bày: *"Tôi nghe trực tiếp H bên thỏa thuận cụ thể nội dung là ông Kh đồng ý cho ông Ph vay số tiền 30.000.000 đồng và ông Ph sẽ làm thủ tục sang tên để cho ông Kh nhằm đảm bảo khoản tiền vay. Lúc này thì ông Kh không biết tôi vì việc thỏa thuận chủ yếu giữa ông Kh và ông Ph, còn tôi mục đích có mặt tại đó chủ yếu khi ông Ph nhận tiền từ ông Kh thì phải trả lại tiền cho tôi và tôi đưa giấy chứng nhận cho ông Ph"* (BL 169) nên nội dung ghi trong giấy xác nhận ngày

15/3/2023 là theo ý chí của ông Ph không khách quan và việc ông M cho rằng ông M, ông Ph, ông Kh có thỏa thuận trước khi ông Ph ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Kh là không có cơ cở. Trong khi ông Kh xác định ông hoàn toàn không biết ông M là ai, cũng không thừa nhận việc có cho ông Ph vay tiền.

Do đó Hội đồng xét xử xác định giữa ông Ph và ông Kh không có thỏa thuận vay tiền, số tiền 30.000.000 đồng cũng không phải là khoản tiền vay mà đó là khoản tiền ông Kh nhận chuyển nhượng đất của ông Ph.

[2.2.2]. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2082 ngày 14/11/2012.

Theo đơn khởi kiện: Ông Ph, bà Kh cung cấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2082 ngày 14/11/2012 Tr 01 ghi bên chuyển nhượng là hộ ông Nguyễn Văn Hữu Ph và bên nhận chuyển nhượng là ông Hồ Ngọc Kh nhưng Tr 4 lại ghi bên chuyển nhượng hộ bà Nguyễn Thị Xuân Hoa. Tr 02 ghi "Trên đất có căn nhà cấp 04 chưa có giấy chủ quyền ngang 10m, dài 13m. H bên thống nhất chuyển nhượng cả quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất. Tuy nhiên bị đơn ông Hồ Ngọc Kh và Phòng Công chứng Châu Thành cung cấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2082 ngày 14/11/2012 thì không có nội dung ghi tên bà Nguyễn Thị Xuân Hoa và không có nội dung "Trên đất có căn nhà cấp 04 chưa có giấy chủ quyền ngang 10m, dài 13m". Phòng công chứng xác định "Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2082 ngày 14/11/2012 Tr 04 ghi bên chuyển nhượng là hộ bà Nguyễn Thị Xuân Hoa với bên nhận chuyển nhượng là ông Hồ Ngọc Kh mà đương sự cung cấp cho Tòa án là không đúng với hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng. Tại phiên tòa ông Ph, bà Kh cũng xác định trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2082 ngày 14/11/2012 mà ông cung cấp là ghi nhầm tên Nguyễn Thị Xuân Hoa, thực tế bên chuyển nhượng là hộ ông Nguyễn Văn Hữu Ph và bên nhận chuyển nhượng là ông Hồ Ngọc Kh, chuyển nhượng đất trống không có nhà. Do đó Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng mà ông Ph cung cấp không đúng thực tế và cũng không có liên quan gì đến bà Nguyễn Thị Xuân Hoa nên Hội đồng xét xử căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng do Văn phòng công chứng cung cấp để xem xét trong vụ án này.

Xem xét tính hiệu lực đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 80 (số cũ 2555) vào ngày 14/11/2012.

Về hình thức hợp đồng: Tại thời điểm ký kết Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 2555 được lập tại Văn phòng Công chứng Châu Thành, số công chứng 2082 ngày 14/11/2012 thì các bên đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, đã tự

đọc, hiểu rõ nội dung và tự nguyện ký tên dưới sự chứng kiến và giải thích về hậu quả pháp lý của Công chứng viên nên việc chuyển nhượng thửa đất đảm bảo về mặt hình thức.

Về nội dung:

Về nguồn gốc đất: Các đương sự xác định đất này là của bà Phạm Thị Ng, năm 1999 bà Ng tặng cho ông Ph. Do lúc này ông Ph ở chung hộ bà Ng nên trên giấy chứng nhận ghi là hộ Nguyễn Văn Hữu Ph. Khi ông Ph làm thủ tục và được cấp giấy lần đầu năm 1999 là cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Hữu Ph. Theo công văn số 451/CAX-CSKV ngày 06/5/2026 của Công an xã Phú Hựu xác định thời điểm ngày 29/9/1999 chung hộ với ông Nguyễn Văn Chứa (chết), bà Phạm Thị Ng (chết) có con là Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1946 và các cháu Nguyễn Văn Hữu Ph, sinh năm 1967; Nguyễn Văn Bé H, sinh năm 1972; Hồ Thị Thu S, sinh năm 1983; Hồ Minh C, sinh năm 1987.

Theo Điều 212 Bộ luật dân sự quy định Sở hữu chung của các thành viên gia đình

1. Tài sản của các thành viên gia đình cùng sống chung gồm tài sản do các thành viên đóng góp, cùng nhau tạo lập nên và những tài sản khác được xác lập quyền sở hữu theo quy định của Bộ luật này và luật khác có liên quan.

Ông Ph xác định thửa đất 2555 là bà Ng cho cá nhân ông Ph, lúc tặng cho thì những người trong hộ biết, không ai phản đối.

2. Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của các thành viên gia đình được thực hiện theo phương thức thỏa thuận. Trường hợp định đoạt tài sản là bất động sản, động sản có đăng ký, tài sản là nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình phải có sự thỏa thuận của tất cả các thành viên gia đình là người thành niên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, trừ trường hợp luật có quy định khác.

Tuy năm 2012 ông Ph ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Kh thì thời điểm này trong hộ ông Ph chỉ còn bà Ch, chị S, anh C, anh Bé H. Trong đó bà Ch, anh Bé H, anh C, chị S là những người chung hộ với bà Phạm Thị Ng tại thời điểm bà Ng tặng cho thửa đất cho ông Ph thì họ biết. Khi ông Ph chuyển nhượng đất cho ông Kh năm 2012 thì bà Ch, anh Bé H, anh C, chị S đều biết nên chị S mới đồng ý thuê đất từ ông Kh, còn bà Út thì trước đây giữa bà và ông Kh có tranh chấp ranh đất 2555 (thửa mới 80) của ông Kh với thửa giáp ranh của bà Út, sau đó H bên đã thống nhất ranh. Cho đến hiện tại những thành viên trong hộ ông Ph tại thời điểm cấp giấy lần đầu năm 1999 cũng có văn bản ý kiến là không ai tranh chấp và đều yêu cầu không tham gia vụ án.

Ông Ph, bà Kh tại phiên Tòa xác định thửa đất số 80 (thửa cũ 2555) là của bà Phạm Thị Ng tặng cho cá nhân ông Ph vào năm 1999.

Điều này khẳng định tại thời điểm bà Ng tặng cho ông Ph thửa đất thì những người trong hộ đều biết nhưng không ai phản đối. Cho đến thời điểm hiện tại ngoài những người đã được Tòa án đưa vào tham gia vụ án thì các thành viên khác trong hộ ông Ph tại thời điểm cấp giấy chứng nhận thửa đất 2555 không có ai tranh chấp liên quan thửa đất và việc chuyển nhượng thửa đất này nên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi hộ ông Nguyễn Văn Hữu Ph thời điểm năm 1999 chỉ là hình thức về mặt quản lý đất đai, thực chất đây là tài sản được bà Ng tặng cho cá nhân ông Ph, không liên quan gì đến các thành viên trong hộ nên Phòng công chứng thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho ông Ph và ông Kh năm 2012 đúng luật định. Ch bản thân ông Ph cũng xác nhận việc này.

Theo điều 3, khoản 25 của Luật đất đai năm 2024 quy định:

25. Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000 quy định về Tài sản chung của vợ chồng

1. Tài sản chung của vợ chồng gồm tài sản do vợ, chồng tạo ra, thu nhập do lao động, hoạt động sản xuất, kinh doanh và những thu nhập hợp pháp khác của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân; tài sản mà vợ chồng được thừa kế chung hoặc được tặng cho chung và những tài sản khác mà vợ chồng thoả thuận là tài sản chung.

Quyền sử dụng đất mà vợ chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng. Quyền sử dụng đất mà vợ hoặc chồng có được trước khi kết hôn, được thừa kế riêng chỉ là tài sản chung khi vợ chồng có thoả thuận.

2. Trong trường hợp tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu thì trong giấy chứng nhận quyền sở hữu phải ghi tên của cả vợ chồng.

Ông Ph, bà Kh cho rằng thửa đất 2555 là tài sản chung của vợ chồng được ông bà cho nên việc bà Kh không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng thì hợp đồng không có giá trị nhưng các đương sự không cung cấp được bất cứ tài liệu nào chứng minh. Trong khi ông Ph, bà Kh xác định năm 1999 bà Ng tặng cho cá nhân ông Ph thửa đất này và sau đó thửa đất được cấp giấy lần đầu vào năm 1999 lúc này ông Ph chưa cưới bà Kh đến năm 2004 thì bà Kh mới về ở chung gia đình ông Ph và bà Kh cũng không có chung hộ khẩu với ông Ph tại thời điểm cấp giấy. Như vậy ông Ph được tặng cho đất trước thời kỳ hôn nhân với bà Kh.

Ông Ph, bà Kh cho rằng sau khi ông Ph cưới bà Kh về ở chung (lúc này bà Ng đá mất) nên bà Nguyễn Thị Ch là mẹ chị S (dì ruột ông Ph) có nói lại thửa đất 2555 (nay là thửa 80) bà Ng cho vợ chồng ông Ph, bà Kh nhưng việc này không được bà Ch thừa nhận vì theo văn bản trình bày ý kiến ngày 20/7/2026 bà Ch xác định: Việc ông Nguyễn Văn Hữu Ph trước đây được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 2555 hiện đang tranh chấp với ông Hồ Ngọc Kh, sau này ông Ph chuyển nhượng cho ông Hồ Ngọc Kh thì bà không có tranh chấp hoặc yêu cầu gì đối với thửa đất này nên bà từ chối không tham gia vụ án. Không có nội dung nào thể việc bà Ch xác định thửa đất 2555 bà Ng cho vợ chồng ông Ph, bà Kh.

Hơn nữa khi cưới bà Kh từ năm 2004 đến nay thì cả H không có văn bản nào thỏa thuận thửa đất 2555 mà bà Ng cho ông Ph vào năm 1999 là tài sản chung của vợ chồng ông Ph, bà Kh.

Tại thời điểm làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng, ông Ph cũng cung cấp sổ hộ khẩu năm 2012 chỉ có một mình ông Ph và khi được ông Kh hỏi đất là tài sản chung vợ chồng hay của cá nhân của ông Ph thì ông Ph xác định là tài sản cá nhân ông Ph, không liên quan gì đến bà Kh. Ông Ph cũng cung cấp xác nhận của Ủy ban xã An Phú Thuận tại thời điểm chuyển nhượng đất không thuộc trường hợp tranh chấp hoặc bị thu hồi, ông Ph tự tay ký tên cam đoan mình là chủ sở hữu duy nhất nên Phòng công chứng mới thực hiện thủ tục công chứng theo luật định. Do đó Hội đồng xét xử xác định thửa đất 2555 là tài sản riêng của ông Ph được bà Ng cho. Sau này khi khởi kiện ông Ph mới cho rằng thửa đất là tài sản chung vợ chồng, việc ông Ph bà Kh thỏa thuận miệng thửa đất là tài sản chung vợ chồng nhằm có lợi cho việc khởi kiện nên thỏa thuận trong trường hợp này không được chấp nhận.

Xét việc các bên thực hiện nghĩa vụ cho nhau sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng: Theo Điều 129. Giao dịch dân sự hủy do không tuân thủ quy định về hình thức.

Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì hủy, trừ trường hợp sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất H phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất H phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

Trong vụ án này hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tuân thủ về mặt hình thức, có công chứng theo quy định. Hơn nữa sau khi ký tên tại phòng công chứng, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ, phía bị đơn đã giao đủ số tiền 30.000.000 đồng ngay tại phòng công chứng, ông Ph đã ký Hợp đồng ủy quyền cho ông Kh làm các thủ tục đo đạc, chỉnh lý bản đồ nên ông Kh mới biết vị trí đất nằm chỗ nào và quản lý đất từ năm 2013 đến năm 2023 mới cho chị S thuê lại canh tác đến nay.

Điều này chứng minh ông Ph nhận thức rõ việc mình chuyển nhượng đất cho ông Kh, không có sự nhầm lẫn, việc chuyển nhượng đất là có thật.

Qúa trình quản lý, sử dụng đất: Ông Ph cho rằng không có giao đất cho ông Kh nhưng từ khi ông Ph ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Kh năm 2012 thì sau đó ông Ph ủy quyền cho ông Kh ký hợp đồng đo đạc thửa đất, làm thủ tục sang tên nên ông Kh đã được cấp giấy chứng nhận theo quy định và ông Kh cũng đã nhận đất canh tác vào năm 2013. Sau khi ông Kh quản lý đất do chưa thống nhất ranh đất với bà Út nên ông Kh khởi kiện ra Tòa án yêu cầu giải quyết liên quan tranh chấp ranh đất. Khi được Tòa nhân dân huyện Châu Thành thụ lý và xem xét thẩm định tại chỗ năm 2022 thì bà Út xác định bà chỉ có thửa đất giáp ranh với thửa 2555 (80) mà ông Kh mua của ông Ph. Sau đó khi ông Kh gửi đơn ra xã yêu cầu giải quyết lại ranh đất và được Ủy ban xã hòa giải cho H bên xác định lại ranh và đã thống nhất ranh đất. Nên mặc dù ông Ph không trực tiếp giao đất cho ông Kh, giữa H bên cũng không có biên bản thỏa thuận giao đất nhưng xét toàn bộ quá trình chuyển nhượng cũng như ủy quyền cho ông Kh thực hiện việc đo đạc đến khi ông Kh tranh chấp ranh đất với bà Út và thuê KOBE để cải tạo lại đất thì đều do ông Kh thực hiện. Nếu ông Ph cho rằng ông không có chuyển nhượng đất cho ông Kh thì tại thời điểm ông Kh khởi kiện tranh chấp với bà Út thì ông Ph phải gửi đơn yêu cầu tham gia vụ án để được xem xét nhưng kết quả giải quyết chỉ có ông Kh và bà Út, không liên quan gì đến ông Ph.

Năm 2016 khi ông Ph gửi đơn ra ấp hòa giải liên quan việc ông Kh đốn các cây nhãn và đòi lại thửa đất 2555, trong biên bản hòa giải ông Ph không có nói gì đến khoản tiền 30.000.000 đồng mà ông Ph cho rằng vay tiền của ông Kh. Sau đó ông Ph không tiếp tục khởi kiện các năm tiếp theo, mặc dù ông Ph trình bày có yêu cầu Tòa án giải quyết nhưng không đưa ra tài liệu chứng minh cho việc tranh chấp thửa đất 2555 gửi tại Tòa. Mãi đến năm 2024 ông Ph, bà Kh mới khởi kiện yêu cầu ông Kh trả lại thửa đất và đồng ý trả khoản tiền vay cho ông Kh, điều này là không hợp lý.

Thời điểm ông Kh cho chị S thuê lại đất thì ông Ph cũng không ngăn cản và hiện chị S đang quản lý đất này.

Bà Kh cho rằng bà không biết việc ông Ph chuyển nhượng thửa đất 2555 nhưng bà xác định sau khi cưới nhau thì bà và ông Ph cùng canh tác thửa đất từ năm 2004 đến năm 2012 thì không còn canh tác vì đất này ông Kh lấy canh tác và sau đó ông Kh đưa cho chị S canh tác đến nay nên bà Kh biết rõ việc này. Quá trình bà Kh canh tác đất chung với ông Ph cũng không cải tạo để nâng cao giá trị đất, còn ông Kh thì đã thuê Kobe cải tạo vườn rồi cho chị S thuê lại.

Sau khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng, giao quyền đo đạc thửa đất và ông Kh đã được cấp giấy chứng nhận thì năm 2017 ông Ph chủ động thay đổi nơi cư trú chuyển về sống chung vợ và các con tại xã Phú Quới, tỉnh Vĩnh Long, cu thể: Theo Xác nhận thông tin về cư trú số 001040/XN ngày 25/12/2025 của Công an xã Phú Quới, tỉnh Vĩnh Long ông Ph cùng gia đình (bà Kh và H con) hiện đang sinh sống ổn định tại Ấp An Hiệp, xã Phú Quới, tỉnh Vĩnh Long. Nếu ông Ph cho rằng không có chuyển nhượng đất, không giao đất cho ông Kh thì ông Ph phải ở tại địa phương để trực tiếp quản lý, sử dụng đất và có thể ngăn cản nếu ông Kh có hành vi chuyển nhượng đất, cầm cố, thế chấp hay cải tạo đất. Ngược lại việc ông Ph chuyển hộ khẩu để về sinh sống tại Vĩnh Long thể hiện sự từ bỏ việc quản lý, sử dụng đất trên thực tế, đồng ý đã chuyển nhượng và giao đất cho ông Kh quản lý, sử dụng.

Theo văn bản trình bày ý kiến của đại diện Phòng công chứng Châu Thành xác định việc công chứng đúng quy định. Công chứng viên giải thích rõ nội dung và hậu quả pháp lý cho các bên nghe rõ trước khi ký tên nên khi ông Ph ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng thì ông Ph đã hiểu rõ hậu quả pháp lý việc chuyển nhượng thửa đất. Trong hợp đồng chuyển nhượng cũng không có nội dung nào thể hiện khoản tiền ông Ph vay của ông Kh 30.000.000 đồng.

Về giá đất: Ông Kh nhận chuyển nhượng diện tích 1.000m² đất nông nghiệp vào năm 2012 với giá 30.000.000 đồng, đây là giá do các bên tự nguyện thỏa thuận, không ai bị đe dọa hay nhầm lẫm, lừa dối trong ký kết giao dịch. Đến nay bên phía ông Ph cũng không chứng minh được giá chuyển nhượng 30.000.000 đồng là thấp so với giá thị trường tại thời điểm H bên giao dịch năm 2012 nên không thể coi mức giá này là không phù hợp nhằm che đậy hợp đồng vay.

Đối với Nguyễn Văn Hữu H và Nguyễn Thị Hồng Tr không phải là thành viên trong hộ ông Ph tại thời điểm cấp giấy, cũng nhưng anh H, chị Tr không có quản lý, sử dụng phần đất này. Ông Ph bà Kh cho rằng thửa đất là tài sản chung vợ chồng, không phải là tài sản trong hộ ông Ph, bà Kh, anh H, chị Tr. Đồng thời anh H, chị Tr cũng không có yêu cầu gì đối với thửa đất nên Hội đồng xét xử xác định anh H, chị Tr không có quyền lợi gì đối với thửa đất.

Theo khoản 2 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: *Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu*

thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó.

Tại khoản 4, Điều 91 Bộ luật tố dụng dân sự quy định: *Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ.*

Qua phân tích, đánh giá nêu trên cũng như diễn biến tại phiên tòa thì có đủ căn cứ xác định, tuy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi tên hộ Nguyễn Văn Hữu Ph nhưng quyền định đoạt là của ông Ph thông qua việc tại thời điểm nhận tặng cho và thời điểm ông Ph làm thủ tục cấp giấy lần đầu các thành viên trong hộ biết nhưng không ai tranh chấp, đến thời điểm hiện tại họ cũng có văn bản ý kiến không tranh chấp. Còn đối với việc ông Ph xác định thửa đất 2555 là tài sản chung của ông Ph, bà Kh nhưng không đưa ra được tài liệu này chứng minh nên có đủ cơ sở xác định thửa đất 2555 là tài sản riêng của ông Ph.

Do ông Ph, bà Kh không chứng minh được khoản tiền 30.000.000 đồng là khoản tiền ông Ph vay của ông Kh, cũng không chứng minh được hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 80 (thửa cũ 2555) là đảm bảo cho khoản tiền vay nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Hữu Ph và bà Võ Thị Hồng Kh về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2082 ngày 14/11/2012 giữa ông Nguyễn Văn Hữu Ph và ông Hồ Ngọc Kh đối với thửa đất số 80 (thửa cũ 2555), diện tích 1.000m^2 (LN) đất tọa lạc ấp An Phú Thuận, xã Phú Hựu, tỉnh Đồng Tháp để công nhận lại đất cho ông Ph, bà Kh.

[2.3]. Đối với việc thuê đất: Ông Ph, bà Kh chỉ yêu cầu ông Kh, chị S giao lại phần đất, không yêu cầu xem xét hợp đồng cho thuê đất. Ông Ph tự nguyện trả lại chi phí chị S đặt óng nước là 2.750.000 đồng. Chị S xác định nếu buộc giao đất thì chị S sẽ giao nên ông Kh và chị S đều không yêu cầu xem xét hợp đồng cho thuê đất này nên Hội đồng xét xử không xem xét tính hiệu lực của việc ông Kh cho chị S thuê đất. Nếu sau này các bên có tranh chấp về hợp đồng thuê thì có thể khởi kiện để được giải quyết bằng vụ kiện khác.

[2.4]. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá tài sản trong vụ án này là 10.271.060 đồng. Do không chấp nhận yêu cầu của ông Ph và bà Kh nên ông Ph, bà Kh phải chịu số tiền này. Ông Ph tạm ứng và chi xong.

[2.5]. Về án phí: Ông Nguyễn Văn Hữu Ph và bà Võ Thị Hồng Kh phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực.

[3]. Xét đề nghị của Kiểm sát viên là chưa phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39, Điều 92, các Điều 147, 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, 119, 129, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Hữu Ph và bà Võ Thị Hồng Kh về việc yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2082 ngày 14/11/2012 giữa ông Nguyễn Văn Hữu Ph và ông Hồ Ngọc Kh đối với thửa đất số 80 (thửa cũ 2555) tờ bản đồ 223, diện tích cấp giấy 1.000m^2, đo đạc thực tế 950m^2 (LN) đất tọa lạc ấp An Phú Thuận, xã Phú Hựu, tỉnh Đồng Tháp để yêu cầu ông Hồ Ngọc Kh, chị Hồ Thị Thu S giao lại thửa đất cho ông Ph, bà Kh.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá tài sản trong vụ án này là 10.271.060 đồng. Do không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Hữu Ph và bà Võ Thị Hồng Kh nên ông Ph, bà Kh phải chịu số tiền này. Ông Ph tạm ứng và chi xong.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn Hữu Ph và bà Võ Thị Hồng Kh phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực. Trừ vào số tiền ông Ph, bà Kh đã nộp là 2.300.000 đồng theo biên lai thu số 0004175 ngày 17 tháng 12 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 8-Đồng Tháp. Ông Ph, bà Kh được nhận lại 2.000.000 đồng.

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 thoả 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 4, 6, 7, 8, 36 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật thi hành án dân sự.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Tòa án Tỉnh;
- VKSND KV8-ĐT;
- Phòng THADS KV8-ĐT;
- Lưu văn thư, hồ sơ vụ án;

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

(Đã ký)

Châu Văn Bình