

Bản án số: 905/2025/DS-PT

Ngày: 23-12-2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 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: Ông Hứa Quang Thông

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Chí Dũng

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 Võ Thị Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18/11, 12/12 và ngày 23/12/2025 tại trụ sở 1 Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 456/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025, về việc: *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.*

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2025/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đồng Tháp) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 535/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Huỳnh Thanh B, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số C, đường P, Tổ C, khóm P, phường C (Khóm D, Phường F, thành phố C), tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Thanh B: Ông Đỗ H, sinh năm 1968 (Có mặt). Địa chỉ: Số A L, phường B (Phường C, Quận A), Thành phố Hồ Chí Minh (Hợp đồng ủy quyền ngày 09/7/2025).

2. Bị đơn: Lê Nguyễn Thanh T, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số B, đường N, Tổ C, Khóm A, phường C (Phường A, thành phố C), tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ liên hệ: Số B, đường Q, Tổ C, khóm P, phường C (Khóm D, Phường F, thành phố C), tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Nguyễn Thanh T: Ông Phạm Hoàng Đ, sinh năm 1972 (Có mặt). Địa chỉ: Tổ D, Khóm D, phường C (Phường A, thành phố C), tỉnh Đồng Tháp (Hợp đồng ủy quyền ngày 20/10/2025).

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

3.1. Trần Văn K, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Khu phố A, phường T (phường T, thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn K: Anh Nguyễn Trường T1, sinh năm 1997 (Có mặt). Địa chỉ: Ấp T, xã M (xã M, huyện C), tỉnh Đồng Tháp (Hợp đồng ủy quyền ngày 20/10/2025).

3.2. Huỳnh Thanh V, sinh năm 1970 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.3. Huỳnh Quang M, sinh năm 2008.

Người đại diện theo pháp luật của Huỳnh Quang M: Ông Huỳnh Thanh B, sinh năm 1979.

3.4. Huỳnh Thị Thu L, sinh năm 1997 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số C, đường P, Tổ C, khóm P, phường C (Khóm D, Phường F, thành phố C), tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Huỳnh Tấn L1, sinh năm 1960 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.6. Huỳnh Thị D, sinh năm 1973 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.7. Huỳnh Kim Bé T2, sinh năm 1952 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ C, khóm P, phường C (Khóm D, Phường F, thành phố C), tỉnh Đồng Tháp.

3.8. Huỳnh Thị Tuyết M1, sinh năm 1975 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, đường H, phường T (Phường A, quận T), Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9. Huỳnh Thanh N, sinh năm 1968 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, đường M, Tổ C, khóm P, phường C (Khóm D, Phường F, thành phố C), tỉnh Đồng Tháp.

3.10. Nguyễn Tú T3, sinh năm 1993 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ B, khóm T, phường C (Khóm C, Phường F, thành phố C), tỉnh Đồng Tháp.

3.11. Lê Thị Kim C, sinh năm 1992 (đã chết ngày 09/02/2024).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của chị Lê Thị Kim C:

3.11.1. Nguyễn Tú T3, sinh năm 1993 (Vắng mặt).

3.11.2. Nguyễn Hoài Thiên Â, sinh ngày 03/9/2017.

Người đại diện theo pháp luật của Nguyễn Hoài Thiên Â: Anh Nguyễn Tú T3, sinh năm 1993.

Cùng địa chỉ: Tổ B, khóm T, phường C (Khóm C, Phường F, thành phố C), tỉnh Đồng Tháp.

3.11.3. Nguyễn Thị M2, sinh năm 1966 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ G, ấp M, xã M (xã M, huyện C), tỉnh An Giang.

3.12. Nguyễn Phước L2, sinh năm 1980 (Vắng mặt).

3.13. Đặng Thị Mộng H1, sinh năm 1984 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ A, khóm T, phường C (phường H, thành phố C), tỉnh Đồng Tháp.

3.14. Văn phòng C1 (Nay là Văn phòng C2) (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số B, đường N, khóm M, xã M (thị trấn M, huyện C), tỉnh Đồng Tháp.

3.15. Văn phòng C3.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Ngọc H2, chức vụ: Trưởng Văn phòng (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số H, đường L, Tổ C, Khóm B, phường C (Khóm B, Phường A, thành phố C), tỉnh Đồng Tháp.

3.16. Phòng C4 tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ: Số A, đường H, phường C (Phường A, thành phố C), tỉnh Đồng Tháp.

3.17. Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường C, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Quốc N1, chức vụ: Chủ tịch (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ trụ sở: Số C, đường C, phường C, tỉnh Đồng Tháp.

3.18. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hà L3, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Minh G, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XVIII – Đồng Tháp (Giấy ủy quyền số 6632/GUQ-SNNMT ngày 13/11/2025) (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ trụ sở: Khu phố T, phường T, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Ông Huỳnh Thanh B là nguyên đơn và ông Huỳnh Thanh V, ông Huỳnh Tấn L1, bà Huỳnh Thị D, bà Huỳnh Kim Bé T2, bà Huỳnh Thị Tuyết M1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm nguyên đơn ông Huỳnh Thanh B và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Do ông B cần tiền làm ăn với số tiền 500.000.000 đồng nên ông B có liên hệ gặp bà Lê Nguyễn Thanh T để vay số tiền 500.000.000 đồng. Tuy nhiên bà T yêu cầu ông B thế chấp tài sản nhà và đất bằng hình thức làm hợp đồng sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gắn liền quyền sở hữu nhà ở cho bà T thì bà T mới cho vay số tiền 500.000.000 đồng.

Ngày 27/10/2020, ông B có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho bà Lê Nguyễn Thanh T. Nội dung hợp đồng như sau: 1. Thửa đất số 6937, tờ bản đồ số 8, diện tích 123,0m², mục đích sử dụng: Đất ở đô thị, đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Huỳnh Thanh B vào ngày 20/10/2020, sổ vào sổ cấp GCN: CS04913, số bìa: CY 500487; 2. Nhà ở: Nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 92,2m², diện tích sàn 92,2m², Hình thức sử dụng riêng - cấp (Hạng): Cấp IV; 3. Thửa đất số 8974, tờ bản đồ số 8, diện tích 178,7m², loại đất: Trồng cây lâu năm, đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Huỳnh Thanh B vào ngày 20/10/2020, sổ vào sổ cấp GCN: CS04914, số bìa: CY 500488; 4. Giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng. Ngoài ra, còn có một số điều khoản khác được quy định trong hợp đồng.

Hợp đồng đã được xác lập tại Văn phòng C1 số công chứng: 6347/SCC, quyền số 2 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/10/2020. Sau khi Công chứng viên chứng thực xong thì ông B có nhận đủ số tiền 500.000.000 đồng theo hợp đồng bằng tiền mặt và ông B có ghi biên nhận đã nhận 500.000.000 đồng. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận miệng khi nào ông B cần nhận lại tài sản thì trả đủ số tiền 500.000.000 đồng và bà T có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên lại đất và nhà cho ông B của các thửa đất và nhà nêu trên. Đồng thời hai bên có thỏa thuận bằng miệng lãi suất là 3%/tháng, hình thức đóng lãi đưa trực tiếp. Tuy nhiên mỗi lần

đưa tiền lãi thì ông B mang tiền đưa trực tiếp cho bà T và bà T nhận đủ tiền (hai bên không xác lập biên nhận về việc nhận tiền lãi). Tại thời điểm ông B làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của các thửa đất nêu trên thì tại căn nhà có 02 hộ khẩu gồm: Hộ khẩu của ông B do ông B tự tách ra từ hộ khẩu gốc của cha mẹ và hộ khẩu có 05 thành viên gồm: Huỳnh Kim H3, Lưu Thị T4, Huỳnh Thanh V, Huỳnh Quang M và Huỳnh Thị Thu L. Do công việc làm ăn xa và thường xuyên vắng nhà nên ông B phát hiện bà T và chồng là ông Trần Văn K mang tài sản các thửa đất và nhà nêu trên chuyển nhượng cho người khác mà không báo cho ông B biết thì ông B không đóng lãi nữa. Đồng thời trong giai đoạn này do dịch bệnh nên ông B không có đi làm và không có thu nhập đóng lãi. Cụ thể:

Ngày 29/6/2021, bà T cùng chồng ông K xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở cho anh Nguyễn Phước L2 và anh Nguyễn Tú T3 các thửa 6937, tờ bản đồ số 8, diện tích 123m², với giá 1.300.000.000 đồng và thửa 8974, tờ bản đồ số 8, diện tích 178,7m² với giá 700.000.000 đồng.

Đến ngày 26/10/2021, anh Nguyễn Tú T3 cùng vợ là chị Lê Thị Kim C với anh Nguyễn Phước L2 cùng vợ là chị Đặng Thị Mộng H1 tiến hành xác lập hợp đồng chuyển nhượng lại nhà và đất tại thửa 6937 và 8974 lại cho bà Lê Nguyễn Thanh T với giá 6.000.000.000 đồng.

Tất cả các giao dịch giữa bà T, ông K với anh L2, anh T3 và giữa anh T3, chị C, anh L2, chị H1 với bà T đều không thông báo cho ông B biết.

Đến ngày 09/12/2021, bà T và ông K yêu cầu ông B tiếp tục làm hợp đồng thuê nhà tại văn phòng công chứng. Sau khi ông B biết được sự việc thì ông B có tìm đến gặp bà T và ông K yêu cầu hủy tất cả các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà để chuyển trả tài sản lại cho ông B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại hai thửa đất 6937 và 8974. Ông B đồng ý trả lại số tiền 500.000.000 đồng cho bà T. Bà T, ông K cố tình lánh mặt mà không chịu chuyển trả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hai thửa đất nêu trên tại số C, Tổ C, Khóm D, Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Nay ông Huỳnh Thanh B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Yêu cầu tuyên bố các hợp đồng vô hiệu gồm:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Huỳnh Thanh B và bà Lê Nguyễn Thanh T ngày 27/10/2020, đối với các thửa 6937, tờ bản đồ số 8, diện tích 123,0m², mục đích sử dụng đất ở đô thị cùng nhà ở và thửa số 8974, tờ bản đồ số 8, diện tích 178,7m², loại đất trồng cây lâu năm, với giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng là giao dịch vô hiệu.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/6/2021 giữa bà Lê Nguyễn Thanh T và ông Trần Văn K với anh Nguyễn

Phước L2 và anh Nguyễn Tú T3 tại thửa 6937, tờ bản đồ số 8, diện tích 123,0m², mục đích sử dụng đất ở đô thị cùng nhà ở với giá 1.300.000.000 đồng là giao dịch vô hiệu.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 29/6/2021, giữa bà Lê Nguyễn Thanh T, ông Trần Văn K với anh Nguyễn Phước L2 và anh Nguyễn Tú T3 tại thửa đất số 8974, tờ bản đồ số 8, diện tích 178,7m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, giá chuyển nhượng 700.000.000 đồng là giao dịch vô hiệu.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 26/10/2021 giữa anh Nguyễn Tú T3, chị Lê Thị Kim C và anh Nguyễn Phước L2, chị Đặng Thị Mộng H1 với bà Lê Nguyễn Thanh T, đối với các thửa 6937, tờ bản đồ số 8, diện tích 123,0m², mục đích sử dụng đất ở đô thị cùng nhà ở và thửa số 8974, tờ bản đồ số 8, diện tích 178,7m², loại đất trồng cây lâu năm, với giá chuyển nhượng 6.000.000.000 đồng là giao dịch vô hiệu.

+ Yêu cầu hủy các hợp đồng: Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 09/12/2021 giữa bà Lê Nguyễn Thanh T, ông Trần Văn K và ông Huỳnh Thanh B; Hợp đồng công chứng ngày 27/10/2020 của Văn phòng C1 số công chứng: 6347/SCC, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng công chứng ngày 29/6/2021 của Văn phòng C3 số công chứng: 2200, quyền số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng công chứng ngày 29/6/2021 của Văn phòng C3 số công chứng: 2197, quyền số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng công chứng ngày 26/10/2021 của Văn phòng C3 số công chứng: 2809, quyền số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD.

Ông B đồng ý trả lại đủ số tiền 500.000.000 đồng cho bà T. Thửa đất số 6937 thì trên đất có căn nhà cấp 4, không có cây trồng và không có vật kiến trúc nào khác.

Tài sản tranh chấp nêu trên là của cha ông B là ông Huỳnh Kim H3 cá nhân tặng cho ông Huỳnh Thanh N và ông Huỳnh Thanh N cá nhân tặng cho ông B chỉ cho trên mặt giấy tờ, không giao nhận tài sản. Tài sản là của hộ gia đình và của ông H3 và bà T3 đồng sở hữu.

Ông B làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà T và ông K thì ông B không thông báo cho ông Huỳnh Thanh V với anh Huỳnh Quang M biết, trong hợp đồng chuyển nhượng ông V và anh M không có ký tên. Tài sản tranh chấp hiện nay do ông Huỳnh Thanh V, anh Huỳnh Quang M, ông Huỳnh Thanh B, chị Huỳnh Thị Thu L và các anh chị em ruột cùng đang quản lý sử dụng. Sau khi hủy xong thì ông B yêu cầu tài sản do hàng thừa kế của ông Huỳnh Kim H3 và bà Lưu Thị T4 được đồng sở hữu đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng quản lý, đồng sử dụng.

Đối với cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chưa biết cụ thể về nguồn gốc đất, tài sản gắn liền với đất là của hộ gia đình ông

Huỳnh Kim H3, bà Lưu Thị T4 và các con nên việc cơ quan chính quyền xác lập hồ sơ tặng cho, hồ sơ chuyển nhượng là chưa đúng.

Đối với các văn phòng công chứng công chứng các hợp đồng tặng cho, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất tài sản gắn liền với đất là sai với quy định nên các hợp đồng công chứng của các văn phòng công chứng vô hiệu.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Thanh B trình bày: Ông B vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 6937, tờ bản đồ số 8, diện tích 123,0m² và thửa đất số 8974, tờ bản đồ số 8, diện tích 178,7m² đất tọa lạc phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp giữa ông B sang cho bà T, giữa bà T sang cho anh L2 và anh T4, giữa anh T4, chị C, anh L2, chị H1 sang cho bà T là vô hiệu; Đối với hợp đồng thuê nhà và đất hai thửa đất nêu trên giữa bà T, ông K và ông B cũng là hợp đồng giả tạo nên vô hiệu.

Khi các hợp đồng vô hiệu ông B không yêu cầu giải quyết hậu quả các hợp đồng vô hiệu, ông B chỉ đồng ý trả lại cho bà T số tiền 500.000.000 đồng, ngoài ra không đồng ý trả thêm tiền lãi nào khác. Ông B có đóng lãi cho bà T hay không thì người đại diện theo ủy quyền không rõ. Ông B không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác tại phiên tòa sơ thẩm.

Ông B thống nhất với biên bản xem xét thẩm định, thống nhất sơ đồ đo đạc, thống nhất giá do Hội đồng định giá đã định theo giá Nhà nước, đối với bà T có cung cấp giá thị trường phần đất tranh chấp ông B không đồng ý và không cung cấp giá thị trường nào khác. Đối với phần đất nương lộ nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 8495 có diện tích 44m² trong phạm vi các mốc 1, B3, A, B, C, D, 7, 1 thì ông B không tranh chấp, yêu cầu gì liên quan đến phần đất này.

Nhà và đất hiện nay do các con ông B và ông V đang quản lý sử dụng, ông B không thường xuyên sinh sống ở nhà, ngoài nơi ở này thì chị L và anh M không có nơi ở nào khác. Do thiếu nợ nhiều người nên ông B đã rời khỏi địa phương trốn nợ vào cuối năm 2019, những biên nhận bản chính do bà T cung cấp tại phiên tòa sơ thẩm thể hiện tổng số tiền bà T giao cho ông B tổng cộng 3.500.000.000 đồng, người đại diện theo ủy quyền có trao đổi với ông B nhưng lâu quá ông B không nhớ, mà nếu có thì đó là khoản tiền khác không phải là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Tấn L1, bà Huỳnh Thị D, bà Huỳnh Thị Tuyết M1, ông Huỳnh Thanh V, bà Huỳnh Kim Bé T2 có đơn yêu cầu độc lập nội dung như sau:

Trong thời gian chung sống thì ông Huỳnh Kim H3 và bà Lưu Thị T4 có 07 người con gồm: Huỳnh Tấn L1, Huỳnh Thị D, Huỳnh Thị Tuyết M1, Huỳnh Thanh N, Huỳnh Thanh V, Huỳnh Kim Bé T2, Huỳnh Thanh B. Ngoài ra ông

H3 và bà T4 không còn con riêng hay con nuôi nào khác, cha mẹ ông H3 và cha mẹ bà T4 chết trước ông H3 và bà T4. Lúc còn sống ông H3 và bà T4 cùng hộ gia đình các con có tạo lập khối tài sản chung gồm: Thửa đất số 6937, tờ bản đồ số 8, diện tích 123,0m², mục đích sử dụng đất ở đô thị, đất do Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Đồng Tháp cấp lại cho ông Huỳnh Kim H3 vào ngày 09/11/2010, số vào sổ cấp GCN: BC 384568 cùng nhà ở: Nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 92,19m², cấp hạng nhà cấp 4, số tầng 01, nhà xây dựng năm 1999 và thửa đất số 6938, tờ bản đồ số 8, diện tích 185,70m², loại đất trồng lúa nước, đất do Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Đồng Tháp cấp cho ông Huỳnh Kim H3 vào ngày 09/11/2010, số vào sổ cấp GCN: BC 384569.

Sau khi ông H3 đi đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mang nhà và đất của hai thửa đất nêu trên làm hợp đồng tặng cho ông Huỳnh Thanh N vào ngày 12/11/2010. Việc xác lập hợp đồng tặng cho trong thời kỳ hôn nhân vợ chồng, trong thời kỳ tài sản chung vợ chồng, trong thời kỳ nhiều người cùng quản lý và sử dụng chung tài sản mà không hay biết. Bà Lưu Thị T4 hoàn toàn không hay biết và đặc biệt là hộ gia đình các con cũng không hay biết.

Đến ngày 06/12/2010 ông N được Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà tại thửa số 6937 và ngày 27/11/2010 ông N được Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 6938.

Phần đất do hộ gia đình ông H3 và bà T4 cùng tất cả các con và cháu cùng sinh sống, cùng quản lý sử dụng chung, việc cho tặng không giao nhận tài sản và trong hộ không ai hay biết. Sau khi ông N được đứng tên hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông N tiếp tục làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hai thửa đất nêu trên cho ông B vào ngày 29/9/2020, tặng cho không giao tài sản và cũng không ai hay biết.

Ông L1, bà D, bà M1, ông V, bà T2 xác nhận tài sản nhà và đất nêu trên là của chung cha mẹ và hộ gia đình. Việc xác lập hợp đồng tặng cho giữa các bên không đảm bảo pháp lý, vi phạm tài sản chung vợ chồng, vi phạm vào tài sản chung hộ gia đình đang quản lý sử dụng, vi phạm vào việc giao nhận tài sản khi giao dịch, vi phạm vào việc trực tiếp quản lý sử dụng. Hiện nay trong căn nhà tranh chấp vẫn còn nhiều bàn thờ tổ tiên và nhiều người đang trực tiếp quản lý sử dụng sinh sống gồm: Huỳnh Quang M, Huỳnh Thị Thu L, Huỳnh Thanh V và các anh em cùng quản lý.

Nay ông L1, bà D, bà M1, ông V và bà T2 yêu cầu Tòa án:

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Huỳnh Kim H3 và ông Huỳnh Thanh N ngày 12/11/2010 tại thửa số 6937 và thửa số 6938 cùng tờ bản đồ số 8, tọa lạc Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

giữa ông Huỳnh Thanh N và ông Huỳnh Thanh B đối với hai thửa đất trên ngày 29/9/2020 là giao dịch vô hiệu.

Huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo hợp đồng tặng cho và huỷ các hợp đồng công chứng gồm: Hợp đồng công chứng ngày 12/11/2010 của Văn phòng C5 số công chứng: 8333/SCC, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng công chứng ngày 29/9/2020 của Văn phòng C1 số công chứng: 5879/SCC, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi tuyên bố các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là vô hiệu và huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì yêu cầu hàng thừa kế thứ nhất của ông H3 và bà T4 được đồng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, được đồng quản lý và đồng sử dụng chung gồm có Huỳnh Tấn L1, Huỳnh Thị D, Huỳnh Thị Tuyết M1, Huỳnh Thanh N, Huỳnh Thanh V, Huỳnh Kim Bé T2, Huỳnh Thanh B. Hiện tại ông L1, bà D, bà M1, ông V, bà T2 đồng ý cho Huỳnh Thị Thu L và Huỳnh Quang M tiếp tục được sử dụng tài sản nêu trên. Khi các hợp đồng vô hiệu ông L1, bà D, bà M1, ông V và bà T2 không yêu cầu giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu.

Đối với cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do họ chưa biết cụ thể về nguồn gốc đất, tài sản gắn liền với đất là của hộ gia đình ông H3, bà T4 và các con nên việc cơ quan chính quyền xác lập hồ sơ tặng cho, hồ sơ chuyển nhượng là chưa đúng. Đối với các văn phòng công chứng công chứng các hợp đồng tặng cho và các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là sai với quy định nên các hợp đồng công chứng của các văn phòng công chứng vô hiệu.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Thanh V, chị Huỳnh Thị Thu L, ông Huỳnh Tấn L1, bà Huỳnh Thị D, bà Huỳnh Kim Bé T2, bà Huỳnh Thị Tuyết M1 trình bày: Phần đất đang tranh chấp là tài sản của vợ chồng ông H3 và bà T4 để lại, là tài sản của hộ ông H3 và 07 người con gồm: Huỳnh Tấn L1, Huỳnh Thị D, Huỳnh Thị Tuyết M1, Huỳnh Thanh N, Huỳnh Thanh V, Huỳnh Kim Bé T2, Huỳnh Thanh B và cam kết không còn ai khác trong hộ được cấp đất và những người thừa kế thứ nhất của ông H3 và bà T4.

Sau khi xem xét lại hồ sơ ông L1, bà D, bà M1, ông V và bà T2 xác định: Đối với thửa 6938, có diện tích 185,7m² nhưng chỉ tranh chấp diện tích 178,7m² (diện tích đo đạc 178,2m²) thuộc thửa 8974 (được tách ra từ thửa 6938) tờ bản đồ số 8 (không tranh chấp diện tích 38,6m² thuộc thửa 8973). Do đó ông L1, bà D, bà M1, ông V và bà Thủ rút một phần yêu cầu khởi kiện, đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông H3 và ông N ngày 12/11/2010, tại thửa 6938, tờ bản đồ số 8, đối với phần đất có diện tích 38,6m² (thuộc thửa 8973) đất tọa lạc Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Hiện tại phần nhà và đất nêu trên các anh em cùng quản lý, ông V cùng với anh M và chị L đang sinh sống, ngoài ra ông V còn có nhà khác gần đó. Ông L1, bà D, bà M1, ông V và bà T2 yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông H3 và ông N ngày 12/11/2010, tại thửa 6937, tờ bản đồ số 8, diện tích 123,0m² đất tọa lạc Phường F, thành phố C là vô hiệu; Yêu cầu Tòa án tuyên bố một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông H3 và ông N ngày 12/11/2010, tại thửa 6938, tờ bản đồ số 8, có diện tích 178,7m² (tương ứng thửa 8974) đất tọa lạc Phường F, thành phố C là vô hiệu.

Ông L1, bà D, bà M1, ông V và bà T2 không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Ông L1, bà D, bà M1, ông V và bà T2 thống nhất với biên bản xem xét thẩm định, thống nhất sơ đồ đo đạc, thống nhất giá do Hội đồng định giá đã định theo giá Nhà nước, đối với giá bà T cung cấp giá thị trường phần đất tranh chấp ông L1, bà D, bà M1, ông V, bà T2 không đồng ý và cũng không cung cấp giá thị trường nào khác. Đối với phần đất nương lộ nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 8495 có diện tích 44m² trong phạm vi các mốc 1, B3, A, B, C, D, 7, 1 thì không tranh chấp.

Ông L1, bà D, bà M1, ông V và bà T2 thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông B, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T và ông K vì nhà, đất hiện nay vẫn do các con của ông H3 và bà T4 quản lý, sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thanh N có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông N thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đối với phần đất thửa 6938, khi được ông H3 tặng cho có diện tích 185,7m², sau khi đổi thửa thành thửa 8974, tờ bản đồ số 8 có diện tích 178,7m², do các đương sự không tranh chấp phần diện tích đất chênh lệch nên người đại diện cũng không có hỏi ông N về phần diện tích tách thửa dư ra, ông N cũng không có ý kiến tranh chấp và thống nhất chỉ tranh chấp thửa mới là thửa 8974, tờ bản đồ số 8 có diện tích 178,7m². Khi ông H3 tặng cho ông N thì các anh em trong gia đình không ai hay biết và khi ông N tặng cho B cũng không ai biết, tuy nhiên phần đất hiện nay vẫn do các con ông H3 đang quản lý sử dụng.

Ông N thống nhất với biên bản xem xét thẩm định, thống nhất sơ đồ đo đạc, thống nhất giá do Hội đồng định giá đã định theo giá Nhà nước, đối với bà T cung cấp giá thị trường phần đất tranh chấp ông N không đồng ý và cũng không cung cấp giá thị trường nào khác. Đối với phần đất nương lộ nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 8495 có diện tích 44m² trong phạm vi các mốc 1, B3, A, B, C, D, 7, 1 thì ông N không tranh chấp.

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bị đơn bà Lê Nguyễn Thanh T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn K có yêu cầu khởi kiện như sau:

Bà Lê Nguyễn Thanh T và ông Trần Văn K là vợ chồng, trong thời gian chung sống có tạo lập được căn nhà và 02 phần đất gồm: Phần đất diện tích 123,0m², thuộc thửa số 6937, tờ bản đồ số 8 và căn nhà cấp IV, loại nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 92,2m², diện tích sàn 92,2m² gắn liền với phần đất cùng tọa lạc tại Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 206613, sổ vào sổ cấp GCN: CS07568 cho bà Lê Nguyễn Thanh T vào ngày 18/11/2021 và phần đất diện tích 178,7m², thuộc thửa 8974, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 206612, sổ vào sổ cấp GCN: CS07567 cho bà Lê Nguyễn Thanh T vào ngày 18/11/2021.

Ngày 09/12/2021, bà T và ông K có cho ông B thuê toàn bộ phần nhà và đất nêu trên, hai bên có lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng chứng nhận số 3530, quyển số 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó, nội dung hợp đồng thể hiện bà T và ông K cho ông B thuê hai phần đất, bao gồm: Phần diện tích đất 123,0m² thửa số 6937, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và căn nhà cấp IV, loại nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 92,2m², diện tích sàn 92,2m² gắn liền với phần đất nêu trên và phần đất diện tích 178,7m², thửa số 8974, tờ bản đồ số 8 với giá 10.000.000 đồng/tháng, mục đích thuê là sử dụng làm nơi để ở, phương thức thanh toán vào ngày 01 tây mỗi tháng, thời hạn thuê là 18 tháng (từ ngày 09/12/2021 đến ngày 09/6/2023).

Sau khi thuê nhà, ông B có thanh toán tiền thuê cho bà T và ông K được 03 tháng đầu tiên (từ tháng 12/2021 đến tháng 3/2022). Tuy nhiên, kể từ tháng thứ 4 (tháng 4/2022) cho đến nay thì ông B không còn thanh toán cho bà T và ông K nữa. Bà T và ông K nhiều lần yêu cầu ông B di dời toàn bộ tài sản của ông B ra khỏi căn nhà và yêu cầu ông B thanh toán phần tiền thuê còn lại là 17 tháng (tạm tính từ tháng 4/2022 đến tháng 8/2023) nhưng ông B cố tình tránh né không thực hiện và vẫn tiếp tục ở trong căn nhà của bà T và ông K mặc dù đã hết hạn hợp đồng thuê.

Do đó, nay bà T và ông K yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông B, Huỳnh Quang M (ông Huỳnh Thanh B là đại diện theo pháp luật), chị Huỳnh Thị Thu L và ông Huỳnh Thanh V di dời toàn bộ đồ đạc để trả lại cho bà T và ông K phần diện tích 123,0m², thuộc thửa đất số 6937 và căn nhà cấp IV, loại nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 92,2m² và phần đất diện tích 178,7m², thuộc thửa đất số 8974, cùng tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Buộc ông Huỳnh Thanh B thanh toán cho bà T và ông K 17 tháng tiền thuê nhà với số tiền 10.000.000 đồng/tháng là 170.000.000 đồng. Đồng thời yêu cầu tính tiền thuê nhà mỗi tháng 10.000.000 đồng từ tháng 9/2023 đến khi di dời đồ đạc ra khỏi nhà và đất.

Bà T và ông K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B. Do bà T có phần đất liền kề với đất của ông B, khoảng tháng 10/2020 ông B liên hệ với bà T và hỏi bà T có nhu cầu chuyển nhượng toàn bộ diện tích nhà và đất nêu trên hay không vì hiện nay ông B có nhu cầu chuyển nhượng toàn bộ diện tích nhà và đất nêu trên. Ông B có trao đổi về giá chuyển nhượng và bà T cũng thống nhất nên đồng ý nhận chuyển nhượng với giá chuyển nhượng không phải là 500.000.000 đồng như ông B trình bày.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ngày 20/10/2020 bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số bìa CY 468786, số vào sổ cấp GCN: CS05040 đối với phần đất diện tích 123,0m², thuộc thửa đất số 6937, tờ bản đồ số 8 và căn nhà cấp IV, loại nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 92,2m², cùng tọa lạc tại Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số bìa CY 468787, số vào sổ cấp GCN: CS05041 đối với phần đất diện tích 178,7m², thuộc thửa đất số 8974, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Sau đó, bà T chuyển nhượng lại cho anh Nguyễn Phước L2 và anh Nguyễn Tú T3 toàn bộ diện tích nhà, đất nêu trên. Đến ngày 21/7/2021 anh T5 và anh L2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng 03 tháng kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận anh L2 và anh T5 có nhu cầu chuyển nhượng. Lúc đó, bà T nhận thấy giá trị đất vẫn còn khả năng tăng nên bà T đồng ý nhận chuyển nhượng lại. Đến ngày 18/11/2021, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 206613, số vào sổ cấp GCN: CS07568 đối với phần đất diện tích 123,0m², thuộc thửa đất số 6937, tờ bản đồ số 8 và căn nhà cấp IV, loại nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 92,2m² gắn liền với phần đất nêu trên và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 206612, số vào sổ cấp GCN: CS07567 đối với phần đất diện tích 178,7m², thuộc thửa đất số 8974, tờ bản đồ số 8, tất cả cùng tọa lạc tại Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Sau khi bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà và đất nêu trên thì bà T có cho ông B thuê lại toàn bộ diện tích nhà và đất nêu trên với giá 10.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 18 tháng. Hai bên có lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Công chứng viên Phạm Lê Hạ U thuộc Văn phòng C3 chứng nhận số 3530, quyển số 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD. Do đó, yêu cầu Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông B.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà T và ông K trình bày: Bà T và ông K không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông B và những

người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trường hợp có căn cứ tuyên bố các hợp đồng vô hiệu, bà T và ông K không yêu cầu giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu, nếu có yêu cầu bà T và ông K sẽ khởi kiện thành vụ án khác, bà T và ông K không đồng ý nhận số tiền 500.000.000 đồng từ ông B vì đây không phải là tiền vay, nếu ông B xác định đây là tiền vay thì ông B phải cung cấp được tài liệu, chứng minh và ông B có đóng lãi cho bà T.

Mặc dù, số tiền chuyển nhượng trong hợp đồng ghi là 500.000.000 đồng nhưng thực tế số tiền chuyển nhượng ông B nhận của bà T và ông K là 3.500.000.000 đồng. Bà T và ông K đã cung cấp tất cả biên nhận bản chính do ông B tự ghi nhận số tiền là 3.000.000.000 đồng cùng số tiền 500.000.000 đồng ông B nhận khi ký hợp đồng chuyển nhượng là tổng cộng 3.500.000.000 đồng.

Bà T và ông K cũng cung cấp biên nhận bản chính thể hiện bà T và ông K đã giao cho ông T3 và ông L2 số tiền 6.000.000.000 đồng để chuyển nhượng lại nhà và đất của hai thửa đất nêu trên và đề nghị Hội đồng xét xử lưu tất cả biên nhận bản chính vào hồ sơ vụ án để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Bà T và ông K vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông B, Huỳnh Quang M (ông B là đại diện theo pháp luật), chị L và ông V di dời đi nơi khác để trả lại cho bà T và ông K phần nhà và đất tại thửa 6937 và thửa 8974 cùng tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Yêu cầu ông B thanh toán cho bà T và ông K tiền thuê nhà mỗi tháng 10.000.000 đồng, tính từ tháng 4/2022 đến tháng 6/2025 là 38 tháng, số tiền 380.000.000 đồng và không yêu cầu gì thêm về số tiền thuê nhà. Bà T và ông K đồng ý cho ông B, ông V và các con ông B được lưu cư 01 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà T và ông K thống nhất với biên bản xem xét thẩm định, thống nhất sơ đồ đo đạc, không thống nhất giá do Hội đồng định giá đã định theo giá Nhà nước vì không đúng giá trị phần nhà đất tranh chấp nên bà T đã cung cấp chứng thư thẩm định giá theo giá thị trường cho Tòa án xem xét. Đối với phần đất nương lộ nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 8495 có diện tích 44m² trong phạm vi các mốc 1, B3, A, B, C, D, 7, 1 thì bà T và ông K không tranh chấp, yêu cầu gì liên quan đến phần đất này.

Bà T, ông K cam kết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính tại thửa 6937 và 8974 do bà T và ông K đang quản lý. Bà T và ông K cam kết không có cầm cố, thế chấp cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2025/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đồng Tháp) (viết tắt bản án sơ thẩm) đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Thanh B.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Tấn L1, bà Huỳnh Thị D, bà Huỳnh Thị Tuyết M1, ông Huỳnh Thanh V và bà Huỳnh Kim Bé T2.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu của ông L1, bà D, bà M1, ông V và bà T2 đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 12/11/2010 giữa ông H3 và ông N đối với phần đất diện tích 38,6m² thuộc một phần thửa 6938 (tương ứng 8973), tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Nguyễn Thanh T và ông Trần Văn K.

4.1. Buộc ông Huỳnh Thanh B thanh toán tiền thuê nhà cho bà T và ông K số tiền 380.000.000 đồng (Ba trăm tám mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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.

4.2. Buộc ông Huỳnh Thanh B, Huỳnh Quang M (do ông Huỳnh Thanh B là người đại diện theo pháp luật), chị Huỳnh Thị Thu L và ông Huỳnh Thanh V phải di dời đi nơi khác trả lại nhà và đất cho bà Lê Nguyễn Thanh T và ông Trần Văn K tại phần đất thửa 6937 và thửa 8974, cùng tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Lê Nguyễn Thanh T cùng ngày 18/11/2021.

Ông Huỳnh Thanh B, Huỳnh Quang M (do ông Huỳnh Thanh B là người đại diện theo pháp luật), chị Huỳnh Thị Thu L và ông Huỳnh Thanh V được lưu cư tại phần nhà và đất thuộc thửa 6937 và thửa 8974, cùng tờ đồ số 8, tọa lạc tại Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp trong thời hạn một tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Thanh B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 19.000.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000275 ngày 12/01/2024 và số 0009786 ngày 27/5/2024. Ông Huỳnh Thanh B còn phải nộp tiếp số tiền 18.400.000 đồng.

Do ông Huỳnh Tấn L1 và bà Huỳnh Kim Bé T2 là người cao tuổi và đơn xin miễn án phí nên ông L1 và bà T2 được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Bà Huỳnh Thị D, bà Huỳnh Thị Tuyết M1 và ông Huỳnh Thanh V mỗi người phải chịu án dân sự sơ thẩm 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà D, ông V và bà M1 đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ

phí Tòa án số 0009789, 0009788, 0009787 cùng ngày 27/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Bà D, ông V và bà M1 đã nộp xong án phí.

Bà Lê Nguyễn Thanh T và ông Trần Văn K được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 4.850.000 đồng theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000108 ngày 30/11/2023 và số 0000189 ngày 19/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

6. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc định giá tổng số tiền 7.647.000 đồng.

Buộc ông Huỳnh Thanh B trả lại cho bà Lê Nguyễn Thanh T và ông Trần Văn K số tiền 2.623.500 đồng.

Ông Huỳnh Tấn L1, bà Huỳnh Thị D, bà Huỳnh Thị Tuyết M1, ông Huỳnh Thanh V và bà Huỳnh Kim Bé T2 liên đới trả lại cho bà Lê Nguyễn Thanh T và ông Trần Văn K số tiền 3.823.500 đồng.

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. Ông Huỳnh Thanh B là nguyên đơn, ông Huỳnh Tấn L1, bà Huỳnh Thị D, bà Huỳnh Thị Tuyết M1, ông Huỳnh Thanh V, bà Huỳnh Kim Bé T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thống nhất bản án sơ thẩm, nên đã kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm giải quyết như sau:

- Nguyên đơn ông Huỳnh Thanh B yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Thanh B và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bị đơn bà Lê Nguyễn Thanh T và ông Trần Văn K.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Tấn L1, bà Huỳnh Thị D, bà Huỳnh Thị Tuyết M1, ông Huỳnh Thanh V, bà Huỳnh Kim Bé T2 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Tấn L1, bà Huỳnh Thị D, bà Huỳnh Thị Tuyết M1, ông Huỳnh Thanh V, bà Huỳnh Kim Bé T2.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Đỗ H là người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Thanh B trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn. Bởi, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà T là hợp đồng vô hiệu do giả tạo che giấu hợp đồng vay 500.000.000 đồng, ông B đồng ý trả lại cho bà T số tiền đã vay 500.000.000 đồng.

- Ông Huỳnh Tấn L1, bà Huỳnh Thị D, bà Huỳnh Thị Tuyết M1, ông Huỳnh Thanh V, bà Huỳnh Kim Bé T2 vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt thể hiện: Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn. Bởi, phần đất tranh chấp do hộ gia đình ông H3, bà T3 và tất cả các con, cháu cùng sinh sống, quản lý và sử dụng chung.

- Ông Phạm Hoàng Đ là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Nguyễn Thanh T trình bày: Không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Anh Nguyễn Trường T1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn K trình bày: Không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, 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 ông Huỳnh Thanh B, ông Huỳnh Tấn L1, bà Huỳnh Thị D, bà Huỳnh Thị Tuyết M1, ông Huỳnh Thanh V, bà Huỳnh Kim Bé T2 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 ông Huỳnh Thanh B là nguyên đơn, ông Huỳnh Tấn L1, bà Huỳnh Thị D, bà Huỳnh Thị Tuyết M1, ông Huỳnh Thanh V, bà Huỳnh Kim Bé T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 96/2025/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đồng Tháp).

(Kèm theo Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm ngày 23/12/2025).

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 thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đồng Tháp) thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn*

liên với đất” 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 nguyên đơn ông Huỳnh Thanh B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Tấn L1, bà Huỳnh Thị D, bà Huỳnh Thị Tuyết M1, ông Huỳnh Thanh V, bà Huỳnh Kim Bé T2 nộp đơn kháng cáo ngày 27/6/2025 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, chị Huỳnh Thị Thu L, anh Nguyễn Tú T3, bà Nguyễn Thị M2, anh Nguyễn Phước L2, chị Đặng Thị Mộng H1, Văn phòng C2, Phòng C4 tỉnh Đồng Tháp vắng mặt không lý do và ông Huỳnh Tấn L1, bà Huỳnh Thị D, bà Huỳnh Thị Tuyết M1, ông Huỳnh Thanh V, bà Huỳnh Kim Bé T2, Văn phòng C3, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường C, tỉnh Đồng Tháp, Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ vắng mặt nhưng có đơn xin 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:

Xét kháng cáo của ông Huỳnh Thanh B yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn và kháng cáo của ông Huỳnh Tấn L1, bà Huỳnh Thị D, bà Huỳnh Thị Tuyết M1, ông Huỳnh Thanh V, bà Huỳnh Kim Bé T2 yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Các đương sự thống nhất xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa 6937, tờ bản đồ số 8, diện tích 123m² (đo đạc thực tế diện tích 123m²) trong phạm vi các mốc 6-E-F-5-6 và phần đất tranh chấp thuộc thửa 8974, tờ bản đồ số 8, diện tích 178,7m² (đo đạc thực tế diện tích 178,2m²) trong phạm vi các mốc 7-D-C-2-G1-3-4-5-F-E-6-7 theo Sơ đồ đo đạc ngày 23/4/2025 và ngày 08/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C. Trên đất có căn nhà cấp 4 và các công trình phụ tọa lạc tại Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Huỳnh Kim H3 (sinh năm 1931, chết ngày 23/01/2022) và bà Lưu Thị T4 (sinh năm 1935, chết ngày 01/01/2022) chung sống với nhau có 07 người con: Huỳnh Tấn L1, Huỳnh Thị D, Huỳnh Thị Tuyết M1, Huỳnh Thanh N, Huỳnh Thanh V, Huỳnh Kim Bé T2, Huỳnh Thanh B. Ngoài ra, không có con nuôi, con riêng nào khác.

Theo hồ sơ thể hiện ông Huỳnh Kim H3 được Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất ngày 06/10/1998 gồm 06 thửa: 367, 328, 329, 330, 331, 2366. Ngày 06/5/2004, UBND thị xã C ban hành Quyết định số 825/QĐ.UB về việc thu hồi giấy chứng nhận QSD đất của ông H3,

do việc đo đạc lập lại bản đồ địa chính chính thức và cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất mới thay thế như sau: Thửa 581, diện tích 5.001,5m², đất lúa; Thửa 539, diện tích 3.176,2m², đất lúa; Thửa 519 gồm diện tích 123m², đất T và diện tích 185,7m², đất LN.

Ngày 11/11/2004, ông H3 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông Huỳnh Thanh B tại thửa 519 nêu trên. Đến ngày 27/01/2005 ông B được UBND thị xã C cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa 519, tờ bản đồ số 8, diện tích 308,7m² gồm 123m² đất ở đô thị và 185,7m² đất trồng lúa. Ngày 25/6/2008, ông B được UBND thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ số C, đường P, Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Ngày 14/10/2010, ông B thực hiện hợp đồng tặng cho QSD đất và tài sản gắn liền với đất cho ông H3 tại thửa đất 519. Ông H3 làm đơn xin tách thửa 519 thành 02 thửa mới 6937 và 6938. Ngày 09/11/2010, ông H3 được UBND thành phố C cấp giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất 6937, tờ bản đồ số 8, diện tích 123m² đất ở tại đô thị và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 và thửa 6938, tờ bản đồ số 8, diện tích 185,7m² đất trồng lúa.

Ngày 12/11/2010, ông H3 thực hiện hợp đồng tặng cho QSD đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Huỳnh Thanh N tại thửa 6937 và căn nhà gắn liền trên đất; Cùng ngày 12/11/2010, ông H3 thực hiện hợp đồng tặng cho QSD đất cho ông N tại thửa 6938. Ngày 27/11/2010, ông N được UBND thành phố C cấp giấy chứng nhận QSD đất tại thửa 6938. Đến ngày 06/12/2010, ông N được UBND thành phố C cấp giấy chứng nhận QSD đất tại thửa 6937 và tài sản gắn liền với đất.

Ngày 06/02/2015, ông N làm thủ tục tách thửa 6938 thành thửa 8974, diện tích 178,7m² (thửa đất tranh chấp) và thửa 8973 có diện tích 38,6m² để chuyển quyền cho bà T hợp thửa 6152 thành thửa 8975 (thửa giáp ranh đất tranh chấp). Đến ngày 27/02/2015, ông N được UBND thành phố C cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa 8974.

Ngày 29/9/2020, ông N thực hiện hợp đồng tặng cho QSD đất và nhà tại thửa 6937 và đất thửa 8974 cho ông Huỳnh Thanh B. Đến ngày 20/10/2020, ông B được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất 02 thửa đất nêu trên.

Ngày 20/10/2020, ông B thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 6937 và căn nhà cấp 4 trên đất và thửa 8974 cho bà Lê Nguyễn Thanh T, giá ghi trong hợp đồng 500.000.000 đồng, phương thức thanh toán: Tự thỏa thuận. Đến ngày 20/11/2020 bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất 02 thửa đất nêu trên.

Ngày 29/6/2021, bà T và ông Trần Văn K thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại thửa 8974, giá ghi trong hợp đồng 700.000.000 đồng và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 6937 và căn nhà trên đất, giá ghi trong hợp đồng 1.300.000.000 đồng cho anh Nguyễn Phước L2 và anh Nguyễn Tú T3. Đến ngày 21/7/2021, anh T3 và anh L2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất 02 thửa đất nêu trên.

Ngày 26/10/2021, anh Nguyễn Tú T3, chị Lê Thị Kim C cùng với anh Nguyễn Phước L2, chị Đặng Thị Mộng H1 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 8974 và thửa 6937 và căn nhà gắn liền với đất cho bà T, giá ghi trong hợp đồng 6.000.000.000 đồng. Đến ngày 18/11/2021 bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất 02 thửa đất nêu trên.

Ông B cho rằng các hợp đồng trên là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản của ông B, vì ông B có vay của bà T số tiền 500.000.000 đồng. Lời trình bày của ông B không được bà T thừa nhận và ông B không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ và các giao dịch chuyển nhượng nêu trên là nhằm mục đích đảm bảo cho việc vay tiền. Bà T cho rằng giá trị nhận chuyển nhượng là 3.500.000.000 đồng, khi ký hợp đồng chuyển nhượng đã giao cho ông B 500.000.000 đồng và cung cấp thêm 04 bản chính biên nhận như sau: Biên nhận ngày 02/11/2020 số tiền 1.500.000.000 đồng; Biên nhận ngày 13/01/2021 số tiền 500.000.000 đồng; Biên nhận ngày 01/02/2021 số tiền 500.000.000 đồng; Biên nhận ngày 22/02/2021 số tiền 500.000.000 đồng.

Xét, các hợp đồng đều được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật, về nội dung thể hiện cụ thể trong hợp đồng, khi giao kết hợp đồng các bên đều có đủ năng lực hành vi dân sự, ký kết hợp đồng trên tinh thần hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối, đe dọa, không vi phạm đạo đức xã hội. Được Công chứng viên giải thích quyền và nghĩa vụ cho các bên khi giao kết hợp đồng và tự chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng và mục đích, nội dung không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Như vậy, các hợp đồng có đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự.

Ngày 09/12/2021, ông B xác lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bà T, ông K đối với thửa đất 8974 và thửa 6937 và căn nhà cấp 4 gắn liền với đất, thời hạn thuê 18 tháng, giá 10.000.000 đồng/tháng, thanh toán bằng tiền mặt vào ngày 01 tây mỗi tháng. Hợp đồng được Văn phòng C3, chứng thực. Bà T, ông K cho rằng ông B đã đóng tiền thuê nhà đến tháng 3/2022, từ tháng 4/2022 đến nay không có đóng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện của ông B cho rằng việc chuyển nhượng chỉ thực hiện trên giấy tờ, nhà và đất vẫn do các con của ông B đang sinh sống. Ông L2, bà D, bà M1, ông V và bà T2 cho rằng phần nhà và đất tại thửa 6937 và thửa 8974 là tài sản chung vợ chồng ông H3 và bà T3, việc ông H3 tự tặng cho ông N, ông N tặng cho ông B tài sản hộ gia đình là không đúng quy định. Vi phạm tài sản chung vợ chồng, vi phạm vào tài sản chung hộ gia đình đang quản lý sử dụng, vi phạm vào việc giao nhận tài sản khi giao dịch, vi phạm vào việc trực tiếp quản lý sử dụng. Hiện nay người đang trực tiếp quản lý sử dụng sinh sống gồm: Huỳnh Quang M, Huỳnh Thị Thu L, Huỳnh Thanh V và cả các anh em cùng quản lý.

Tại Kết quả xác minh số 853/CAP ngày 27/12/2023 của Công an P1 xác nhận ông B có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ số C, đường P, tổ C, Khóm D, Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, trong hộ ông B chỉ có 01 thành viên ông B là chủ hộ, hiện tại ông B không có sinh sống tại địa chỉ trên đi đâu làm gì không rõ từ tháng 4/2023.

Đối với chị Huỳnh Thị Thu L (con ông B) không có đăng ký hộ khẩu thường trú tại tổ C, Khóm D, Phường F, thành phố C mà đăng ký hộ khẩu thường trú tại tổ B, Khóm B, Phường F, thành phố C chung hộ với bà Nguyễn Thị P (là chủ hộ). Đối với Huỳnh Quang M không có chung hộ khẩu với ông B mà đăng ký chung hộ khẩu với ông Huỳnh Thanh V (là chủ hộ) tại tổ C, Khóm D, Phường F, thành phố C. Hiện căn nhà số C, đường P, tổ C, Khóm D, Phường F, thành phố C có 02 nhân khẩu đang sinh sống là Huỳnh Quang M và chị Huỳnh Thị Thu L.

Theo hồ sơ thể hiện từ năm 2004 đến năm 2021 ông H3 và bà T3 vẫn còn sống, nhà và đất thuộc thửa 6937 và thửa 8974 nhiều lần đăng ký thế chấp, thực hiện hợp đồng tặng cho, chuyển nhượng qua nhiều cá nhân nhưng ông H3, bà T3 và các anh em trong gia đình cũng không ai tranh chấp. Đồng thời, các anh em của ông B cũng không có sinh sống tại phần đất và nhà tại số C, đường P, Phường F, thành phố C. Theo ý kiến ông N và bà D trong quá trình giải quyết vụ án, thể hiện khi ông H3 và bà T3 còn sống các anh em đã được cha mẹ cho đất nên các anh em không tranh chấp yêu cầu chia thừa kế.

Vì vậy, ông L2, ông V, bà D, bà T2, bà M1 cho rằng đang cùng quản lý, sử dụng căn nhà và đất tại thửa 6937 và thửa 8974 là không có căn cứ và không đúng với thực tế.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông B có đơn yêu cầu tiến hành đo đạc, thẩm định tài sản tranh chấp đề ngày 09/12/2025. Xét thấy, yêu cầu của ông B là không có cơ sở chấp nhận, bởi tại Biên bản phiên tòa ngày 21/5/2025, người đại diện theo ủy quyền của ông B thống nhất biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, sơ đồ đo đạc, thống nhất giá do Hội đồng định giá đã định theo giá Nhà nước, không thống

nhất giá thị trường do bà T cung cấp và ông B không cung cấp giá thị trường nào khác để Hội đồng xét xử xem xét (trang 8).

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông L2, bà D, bà M1, ông V, bà T2, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, ông K là có căn cứ chấp nhận.

[3] Tại phiên tòa người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Hội đồng xét xử xét thấy, trình bày của người kháng cáo là không có đủ căn cứ, đồng thời người kháng cáo cũng 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] 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.

[5] Về án phí: Do kháng cáo của ông B, ông L2, bà D, bà M1, ông V, bà T2 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 ông Huỳnh Thanh B, ông Huỳnh Tấn L1, bà Huỳnh Thị D, bà Huỳnh Thị Tuyết M1, ông Huỳnh Thanh V, bà Huỳnh Kim Bé T2.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2025/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đồng Tháp).

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Thanh B.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Tấn L1, bà Huỳnh Thị D, bà Huỳnh Thị Tuyết M1, ông Huỳnh Thanh V và bà Huỳnh Kim Bé T2.

2.3. Đình chỉ một phần yêu cầu của ông L1, bà D, bà M1, ông V và bà T2 đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 12/11/2010 giữa ông H3 và ông N đối với phần đất diện tích 38,6m² thuộc một phần thửa 6938 (tương ứng 8973), tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

2.4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Nguyễn Thanh T và ông Trần Văn K.

2.4.1. Buộc ông Huỳnh Thanh B thanh toán tiền thuê nhà cho bà T và ông K số tiền 380.000.000 đồng (Ba trăm tám mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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.

2.4.2. Buộc ông Huỳnh Thanh B, Huỳnh Quang M (do ông Huỳnh Thanh B là người đại diện theo pháp luật), chị Huỳnh Thị Thu L và ông Huỳnh Thanh V phải di dời đi nơi khác trả lại nhà và đất cho bà Lê Nguyễn Thanh T và ông Trần Văn K tại phần đất thửa 6937 và thửa 8974, cùng tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Lê Nguyễn Thanh T cùng ngày 18/11/2021.

Ông Huỳnh Thanh B, Huỳnh Quang M (do ông Huỳnh Thanh B là người đại diện theo pháp luật), chị Huỳnh Thị Thu L và ông Huỳnh Thanh V được lưu cư tại phần nhà và đất thuộc thửa 6937 và thửa 8974, cùng tờ đồ số 8, tọa lạc tại Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp trong thời hạn một tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2.5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Thanh B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 19.000.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000275 ngày 12/01/2024 và số 0009786 ngày 27/5/2024. Ông Huỳnh Thanh B còn phải nộp tiếp số tiền 18.400.000 đồng.

Do ông Huỳnh Tấn L1 và bà Huỳnh Kim Bé T2 là người cao tuổi và đơn xin miễn án phí nên ông L1 và bà T2 được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Bà Huỳnh Thị D, bà Huỳnh Thị Tuyết M1 và ông Huỳnh Thanh V mỗi người phải chịu án dân sự sơ thẩm 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà D, ông V và bà M1 đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009789, 0009788, 0009787 cùng ngày 27/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Bà D, ông V và bà M1 đã nộp xong án phí.

Bà Lê Nguyễn Thanh T và ông Trần Văn K được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 4.850.000 đồng theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000108 ngày 30/11/2023 và số 0000189 ngày 19/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

2.6. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc định giá tổng số tiền 7.647.000 đồng.

Buộc ông Huỳnh Thanh B trả lại cho bà Lê Nguyễn Thanh T và ông Trần Văn K số tiền 2.623.500 đồng.

Ông Huỳnh Tấn L1, bà Huỳnh Thị D, bà Huỳnh Thị Tuyết M1, ông Huỳnh Thanh V và bà Huỳnh Kim Bé T2 liên đới trả lại cho bà Lê Nguyễn Thanh T và ông Trần Văn K số tiền 3.823.500 đồng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Huỳnh Thanh B, ông Huỳnh Tấn L1, bà Huỳnh Thị D, bà Huỳnh Thị Tuyết M1, ông Huỳnh Thanh V, bà Huỳnh Kim Bé T2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp là 300.000 đồng, theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003798, số 0003799 cùng ngày 27/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 – Đồng Tháp) và số 0004103, số 0004104, số 0004105, số 0004106 cùng ngày 07/7/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp (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.

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.

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

Nơi nhận:

- VKSND Tỉnh;
- Phòng TT, KT & THA TAND Tỉnh;
- TAND khu vực 6 – Đồng Tháp;
- Phòng THADS khu vực 6 – Đồng Tháp;
- đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS ^(Quang).

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Hứa Quang Thông