| | |
|---|---|
| **TOÀ ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH ĐỒNG THÁP** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 283/2026/DS-PT
Ngày: 31/3/2026
V/v tranh chấp: "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và hụi"

# 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 Trương Vĩnh Hữu.

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Ái Đoan.

Ông Trần Văn Đạt.

*Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Trúc Hương - Thư ký.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp:* Bà Phan Thị Thanh Mến - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 24 và 31 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 900/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2025 về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng vay tài sản và Hợp đồng góp hụi";

Do bản án dân sự sơ thẩm số 46/2025/DS-ST, ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 6 - tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 323/2026/QĐ-PT ngày 08/01/2026, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn*: Phan D, sinh năm 1989; (có mặt)
Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1993;(có mặt)
Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp A, Phường M, tỉnh Đồng Tháp.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Phan D, Thu H*:
Nguyễn Hồng T, sinh năm 1972;(có mặt)
Địa chỉ: số C, tổ C, khóm P, Phường C, tỉnh Đồng Tháp.

*2. Bị đơn*: Trang Sĩ N, sinh năm 1970;(có mặt)
Địa chỉ: Ấp B, xã P, tỉnh Đồng Tháp.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Trang Sĩ N:*
Trần Đình H1, sinh năm 1989;(có mặt)
Địa chỉ: Số B, đường T, phường C, tỉnh Đồng Tháp.

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

Trang Tấn T1, sinh năm 1996;(có mặt)
Địa chỉ: Số C, tổ A, khóm B, phường M, tỉnh Đồng Tháp.
*Người đại diện theo ủy quyền của Trang Tấn T1*:
Trần Đình H1, sinh năm 1989;(có mặt)
Địa chỉ: Số B, đường T, phường C, tỉnh Đồng Tháp.

Phòng C; (vắng mặt)
Địa chỉ: Số A - đường H, phường C, tỉnh Đồng Tháp.

**. Người kháng cáo:* Nguyên đơn Phan D, Nguyễn Thị Thu H.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

**. Theo án sơ thẩm, nguyên đơn anh Phan D, chị Nguyễn Thị Thu H có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Hồng T trình bày:*

Năm 2021, vợ chồng anh D, chị H làm ăn thua lỗ và có nợ nhiều người, do sợ bị chủ nợ lấy tài sản để trả nợ, nhằm để tránh việc đưa quyền sử dụng đất ra trả nợ, nên vợ chồng anh D và chị H nhờ ông N, là cậu ruột của chị H, đứng tên giùm Giấy chứng nhận quyền sử đất;

Sau khi thống nhất, ngày 26/11/2021, vợ chồng anh D, chị H làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N đứng tên quyền sử dụng diện tích đất 541,4m$^2$, thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 12, tại xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp;

Ngày 08/12/2021, ông N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh D và chị H nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện đang giữ. Diện tích đất và tài sản trên đất do anh D và chị H đang quản lý. Trên đất có căn nhà cùng vật kiến trúc như mái che, sân gạch, hàng rào và cây trồng của anh D, chị H. Hợp đồng chuyển nhượng không ghi trên đất có nhà, tài sản gắn liền và cây trồng;

Theo hợp đồng chuyển nhượng ghi giá chuyển nhượng 150.000.000 đồng, là do Phòng công chứng tính giá trị tối thiểu của diện tích đất là 150.000.000 đồng nên phải ghi giá 150.000.000 đồng tượng trưng, thực tế anh D, chị H không có nhận tiền của ông N và cũng không có vay tiền của ông N như ông N trình bày. Anh D1, chị H không nhờ người thân trong gia đình như cha, mẹ, anh, chị, em đứng tên giùm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do sợ bị thu hồi trả nợ, nên nhờ ông N đứng tên giùm;

Khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 541,4m$^2$, thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 12, tại xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, anh D1 và chị H có kêu bà Trang Tiết N1 là em ruột của ông N đi làm, bà N1 có nhờ một người tên T2 làm dịch vụ để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh D1, chị H sang cho ông N. Mọi thủ tục đều do chị T2 làm và chồng bà N1 có chuyển tiền trả cho chị T2. Khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng sang tên cho ông N thì anh D1 là người giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và anh D1, chị H vẫn quản lý, sử dụng diện tích đất;

Những người làm chứng gồm: Chị Trang Tiết N1, anh Trang Vân Duy A, anh Thái Cẩm H2, chị Nguyễn Hữu N2, chị Trang Tiết N3 đều trình bày anh D1, chị H có làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất để nhờ ông N đứng tên giùm diện tích đất nêu trên;

Chị H có sử dụng Zalo mang tên Hiều T3, tin nhắn trong "Vi bằng" mà bị đơn xuất trình thể hiện nội dung tin nhắn của người tên Hiền T4 nhắn cho anh T1 có nội dung trả trước cậu ba 1 tỷ chị H không nhớ có nhắn tin cho anh T1 hay không và tin nhắn này có sau khi ông N đứng tên quyền sử dụng đất;

Đối với dây hụi 2.000.000 đồng/tháng, khui ngày 10/8/2020, mãn hụi ngày 10/03/2022, gồm 20 phần, chị H thừa nhận anh T1 tham gia 02 phần hụi và dây hụi 2.000.000 đồng/tháng, khui ngày 25/12/2020, mãn hụi ngày 01/01/2023, gồm 26 phần, chị H thừa nhận anh T1 tham gia 03 phần. Tuy nhiên, đối với các dây hụi anh T1 tham gia thì anh T1 đã hốt hụi và chị H đã giao đủ số tiền hụi cho anh T1. Khi giao hụi cho anh T1 thì không có ghi sổ và không có ký giao nhận tiền hụi;

Đối với số tiền anh T1 trình bày anh T1 chuyển khoản và đưa tiền mặt cho chị H tổng số tiền là 430.000.000 đồng từ năm 2020 đến năm 2021 thì chị H không có vay tiền của anh T1 và số tiền anh T1 chuyển khoản cho chị H là tiền gì thì chị H không nhớ;

Sau khi ông N làm thủ tục cớ mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xin cấp lại quyền sử dụng đất, ông N lên mạng Internet đăng bán diện tích anh D1 phát hiện được. Do đó, anh Phan D và chị Nguyễn Thị Thu H khởi kiện yêu cầu cụ thể như sau:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phan D, chị Nguyễn Thị Thu H với ông Trang Sĩ N ngày 26/11/2021 đối với diện tích đất 541,4m2 (diện tích đo đạc thực tế là 531,9m2), thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 12, tại xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp là vô hiệu do đây là hợp đồng giả tạo;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Trang Sĩ N vào ngày 08/12/2021, đối với diện tích đất 541,4m2, thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 12, tại xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp;

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Trang Sĩ N vào ngày 30/6/2022, đối với diện tích đất 541,4m2, thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 12, tại xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Anh D1 và chị H thống nhất Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/02/2023 của Toà án nhân dân thành phố Cao Lãnh, Biên bản định giá tài sản ngày 13/04/2023; Sơ đồ đo đạc của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Đ ngày 17/02/2023.

**. Bị đơn Trang Sĩ N có yêu cầu phản tố, anh Trần Đình H1 là người đại*

*diện theo uỷ quyền của ông N trình bày:*

Năm 2021, anh D1 và chị H có vay tiền của ông N nhiều lần số tiền là 900.000.000 đồng và nợ tiền vay và hụi của anh T1 số tiền là 529.890.000 đồng. Tổng cộng anh D1 và chị H nợ của ông N và anh T1 số tiền là 1.429.890.000 đồng. Anh Duy và chị H không có tiền trả nợ cho ông N và anh T1 nên anh D1, chị H có thoả thuận miệng với ông N và anh T1 chuyển nhượng cho ông N, diện tích đất, nhà và toàn bộ tài sản trên đất kể cả cây trồng, đối với diện tích 541,4m$^2$, thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 12, tại xã M, thành phố C, để trừ số tiền nợ vay và hụi;

H3 bên thoả thuận miệng số tiền anh D1, chị H nợ là 1.429.890.000 đồng thì ông N và anh T1 sẽ tính tròn là 1.400.000.000 đồng. Do đó, ngày 26/11/2021, anh D1 và chị H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N diện tích đất 541,4m$^2$, thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 12, tại xã M, thành phố C cùng căn nhà và toàn bộ tài sản trên đất kể cả cây trồng để trừ số tiền nợ vay và hụi 1.400.000.000 đồng, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng 150.000.000 đồng là do anh D1, chị H yêu cầu ghi để nhằm giảm thuế, ông N cũng không giao số tiền 150.000.000 đồng cho anh D1 và chị H. Lý do hợp đồng chuyển nhượng không ghi nhà và tài sản trên đất là do nhà chưa cấp quyền sở hữu;

Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định, đến ngày 08/12/2021 ông N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông N cho anh D1, chị H mượn lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục đăng ký lại đồng hồ điện và nước. Sau đó, ông N có đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng anh D1, chị H không thừa nhận đang giữ, nên ông N nghĩ đã thất lạc nên đã làm thủ tục cớ mất và được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/6/2022;

Anh D1, chị H giao cho ông N nhà và đất vào ngày 26/11/2021, nhưng anh D1, chị H hỏi ông N cho ở nhờ, do chị H là cháu ruột ông N, nên ông N đồng ý cho ở nhờ đến khi nào ông N có nhu cầu sử dụng thì báo trước cho anh D1, chị H trả lại nhà và đất. Tháng 03/2022, ông N có yêu cầu anh D1, chị H giao nhà và đất, nhưng anh D1, chị H vẫn chưa giao;

Tại phiên toà, ông N có anh H1 là người đại diện theo uỷ quyền trình bày do giữa ông N và chị H, anh D1 là cậu cháu ruột với nhau và khi chuyển nhượng diện tích đất đã có căn nhà, các công trình và các cây trồng trên đất nhưng do căn nhà chưa được cấp quyền sở hữu nhà nên không thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng đất giữa chị H, anh D1 và ông N. Vì vậy, ông N tự nguyện hỗ trợ cho chị H và anh D1 giá trị căn nhà theo giá của Hội đồng định giá đã định.

Ông Trang Sĩ N không đồng ý theo yêu cầu của anh D1, chị H và đồng thời yêu cầu anh D1 và chị H giao trả nhà và đất cùng vật kiến trúc và cây trồng trên đất, đối với diện tích đất 541,4m$^2$ (diện tích đo đạc thực tế là 531,9m$^2$), thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 12, tại xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Trường hợp anh D1, chị H có nhu cầu sử dụng cây trồng thì ông N đồng ý cho duy dời cây trồng.

Ông Trang Sĩ N thống nhất Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/02/2023 của Toà án nhân dân thành phố Cao Lãnh; Sơ đồ đo đạc của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Đ ngày 17/02/2023.

Ông Trang Sĩ N có cung cấp chứng thư thẩm định giá của Công ty T6 nên ông N không thống nhất Biên bản định giá tài sản ngày 13/04/2023.

**. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trang Tấn T1 có người đại diện theo ủy quyền là anh Trần Đình H1 trình bày:*

Anh T1 và chị H, anh D1 có mối quan hệ là bà con với nhau, anh T1 là con của ông Trang Sĩ N còn ông Trang Sĩ N là anh trai của mẹ chị H;

Từ ngày 21/12/2020 đến ngày 22/10/2021, anh T1 cho vợ chồng chị H, anh D1 vay tổng cộng số tiền 430.000.000 đồng, qua 07 lần vay trong đó có 06 lần bằng hình thức chuyển vào tài khoản số 108002996733 của chị H mở tại Ngân hàng Thương mại cổ phần C1 và 01 lần tiền mặt cụ thể như sau:

Lần 1: Ngày 21/12/2020, anh T1 cho chị H, anh D1 vay số tiền 100.000.000 đồng, nội dung Trang Tấn T1 chuyển tiền; Lần 2: Ngày 26/12/2020, anh T1 cho chị H, anh D1 vay số tiền 40.000.000 đồng, nội dung Trang Tấn T1 chuyển tiền; Lần 3: Ngày 10/4/2021, anh T1 cho chị H, anh D1 vay số tiền 50.000.000 đồng, giao tiền mặt; Lần 4: Ngày 13/6/2021, anh T1 cho chị H, anh D1 vay số tiền 30.000.000 đồng, nội dung Trang Tấn T1 chuyển tiền; Lần 5: Ngày 25/7/2021, anh T1 cho chị H, anh D1 vay số tiền 60.000.000 đồng, nội dung Trang Tấn T1 chuyển tiền; Lần 6: Ngày 27/7/2021, anh T1 cho chị H, anh D1 vay số tiền 80.000.000 đồng, nội dung Trang Tấn T1 chuyển tiền; Lần 7: Ngày 22/10/2021, anh T1 cho chị H, anh D1 vay số tiền 70.000.000 đồng, nội dung Trang Tấn T1 chuyển tiền;

Tất cả các khoản tiền vay nêu trên các bên đều không thoả thuận lãi suất, thời hạn trả;

Ngoài ra, anh T1 còn tham gia chơi 02 dây hụi do chị H làm chủ hụi vào cuối năm 2020, cụ thể như sau:

Dây hụi 2.000.000 đồng/tháng, anh T1 tham gia 02 phần, khui ngày 10/8/2020, mãn hụi ngày 10/3/2022, gồm 20 phần hụi, chị H hưởng hoa hồng 40% mỗi lần hốt hụi. Chị H khui hụi đến ngày 10/10/2021 thì ngưng hụi với lý do mất khả năng thanh toán. Tính đến thời điểm này anh T1 đã đóng được cho chị H 11 lần hụi với tổng số tiền 47.780.000 đồng;

Dây hụi 2.000.000 đồng/tháng, anh T1 tham gia 03 phần, khui ngày 25/12/2020, mãn hụi ngày 01/01/2023, gồm 26 phần hụi, chị H hưởng hoa hồng 40% mỗi lần hốt hụi. Chị H khui hụi đến ngày 25/10/2021 thì ngưng hụi với lý do mất khả năng thanh toán. Tính đến thời điểm này anh T1 đã đóng được cho chị H 11 lần hụi với tổng số tiền 52.110.000 đồng.

Như vậy, tổng số tiền vay và tiền hụi chị H, anh D1 nợ anh T1 là 529.890.000 đồng.

Thời điểm, chị H và anh D1 vỡ nợ khoảng tháng 10/2021 thì cả hai liên tục

bị chủ nợ đe doạ, khủng bố, uy hiếp, thúc ép trả nợ. Lúc này, anh D1 và chị H cũng nợ cha của anh T1 là ông Trang Sĩ N số tiền 900.000.000 đồng.

Để giải quyết nợ nần anh D1 và chị H đã đến gặp trao đổi với anh T1 cùng cha anh T1 là ông Trang Sĩ N đưa ra phương án giải quyết là anh D1 và chị H đồng ý bán lại diện tích 541,1m$^2$, thuộc thửa 100, tờ bản đồ số 12, toạ lạc tại xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và căn nhà, các tài sản gắn liền trên đất của vợ chồng anh D1 và chị H cho ông Trang Sĩ N với số tiền 1.400.000.000 đồng, mục đích chuyển nhượng diện tích đất là để trừ nợ các khoản tiền anh D1 và chị H còn nợ của ông N và anh T1 tổng số tiền nợ là 1.429.890.000.000 đồng nhưng ông N và anh T1 tính tròn là 1.400.000.000 đồng.

Anh T1 và ông N đồng ý mua lại căn nhà và phần đất cùng toàn bộ tài sản vật kiến trúc trên đất nhưng anh T1 thống nhất để cho ông N đứng tên quyền sử dụng đất.

Lý do anh D1, chị H đồng ý bán nhà đất cho anh T1 và cha anh T1 để trừ nợ là vì người thân trong nhà. Sau này, có nhu cầu mua lại nhà, đất thì cũng bán lại với giá rẻ hơn hoặc bằng số tiền 1.400.000.000 đồng.

Khoảng năm 2022, chị H có nhắn tin Zalo với anh T1 trao đổi với anh T1 là xin mua lại nhà đất với hình thức ông N sẽ đi thế chấp giấy tờ đất cho Ngân hàng được chị H giới thiệu vay 1.500.000.000 đồng. Sau đó, chị H sẽ trả cho ông N trước 1.000.000.000 đồng trong khoản tiền vay, ông N phải đưa lại cho chị H số tiền 500.000.000 đồng, hàng tháng chị H sẽ đóng lãi Ngân hàng số tiền đã vay còn lại là 500.000.000 đồng thì cho trả từ từ nhưng anh T1 và ông N không đồng ý nên chị H, anh D1 mới khởi kiện ra toà.

Anh T1 thống nhất số tiền anh D1 và chị H nợ của anh T1 được cộng chung với số tiền của ông N và đồng ý để ông N được đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 541,1m$^2$, thuộc thửa 100, tờ bản đồ số 12, toạ lạc tại xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp

*Anh T1 yêu cầu độc lập:* Buộc anh Phan D và chị Nguyễn Thị Thu H phải di dời tài sản và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao trả nhà và đất cùng vật kiến trúc và cây trồng trên đất, đối với diện tích đất 541,4m$^2$ (diện tích đo đạc thực tế là 531,9m$^2$), thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 12, tại xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2025/DS-ST, ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 6 - tỉnh Đồng Tháp đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 133, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 26 và Điều 27 Luật đất đai; Căn cứ Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật dân sự 2015; Căn cứ Điều 12, khoản 2, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của anh Phan D và chị Nguyễn Thị Thu H về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2021 giữa anh Phan D, chị Nguyễn Thị Thu H với ông Trang Sĩ N, đối với diện tích đất 541,4m$^2$ (diện tích đo đạc thực tế là 531,9m$^2$), thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu của anh Phan D và chị Nguyễn Thị Thu H về việc yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở T cấp cho ông Trang Sĩ N vào ngày 08/12/2021 đối với diện tích đất 541,4m$^2$, thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho ông Trang Sĩ N vào ngày 30/6/2021 đối với diện tích đất 541,4m$^2$, thửa đất số 100, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Chấp nhận yêu cầu của ông Trang Sĩ N và anh Trang Tấn T1 yêu cầu anh Phan D và chị Nguyễn Thị Thu H di dời tài sản cá nhân và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao nhà, đất cùng vật kiến trúc và cây trồng trên đất đối với diện tích đất 541,4m$^2$ (diện tích đo đạc thực tế là 531,9m$^2$), thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp trong phạm vi các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 trở về mốc 1 theo sơ đồ đo đạc của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp, ngày 17/02/2023.

Buộc anh Phan D và chị Nguyễn Thị Thu H di dời các tài sản cá nhân và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao nhà, đất cùng vật kiến trúc và cây trồng trên đất đối với diện tích đất 541,4m$^2$ (diện tích đo đạc thực tế là 531,9m$^2$), thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp trong phạm vi các mốc 1,2, 3, 4, 5, 6, 7 trở về mốc 1 theo sơ đồ đo đạc của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp, ngày 17/02/2023.

Ông Trang Sĩ N được quản lý, sử dụng diện tích đất 541,4m$^2$ (diện tích đo đạc thực tế là 531,9m$^2$) và các tài sản trên đất, thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp trong phạm vi các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 trở về mốc 1 theo sơ đồ đo đạc của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp, ngày 17/02/2023. Ông Trang Sĩ N được đến cơ quan Nhà nước thẩm quyền điều chỉnh, đăng ký biến động diện tích đất trên theo quy định của pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trang Sĩ N về việc tự nguyện hỗ trợ tiền căn nhà trên đất số tiền là 244.066.800 đồng (Hai trăm bốn mươi bốn triệu không trăm sáu mươi sáu nghìn tám trăm đồng).

(Toàn bộ diện tích đất được thể hiện theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/02/2023 của Toà án nhân dân thành phố Cao Lãnh và theo sơ đồ đo đạc của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp ngày 17/02/2023).

Về án phí dân sự sơ thẩm:  Anh Phan D và chị Nguyễn Thị Thu H phải liên

đới chịu số tiền là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã đóng là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011756 ngày 17/11/2022 tại Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, anh Phan D và chị Nguyễn Thị Thu H đã nộp xong.

Ông Trang Sĩ N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, ông Trang Sĩ N được nhận lại số tiền 28.500.000 đồng theo biên lai thu số 0012184 ngày 04/5/2023 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Anh Trang Tấn T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, ông Trang Tấn T1 được nhận lại số tiền 600.000 đồng theo biên lai thu số 0003522 ngày 06/5/2025 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền là 4.925.197 đồng anh D và chị H phải liên đới chịu. Anh D1 và chị H đã nộp tạm ứng và chi xong.

Ngoài ra bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự;

Ngày 02/10/2025, nguyên đơn Phan D, Nguyễn Thị Thu H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan D, Nguyễn Thị Thu H;

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Phan D, Nguyễn Thị Thu H là ông Nguyễn Hồng T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan D, Nguyễn Thị Thu H; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập;

Đại diện theo ủy quyền của Trang Sĩ N, Trang Tấn T1 đề nghị không chấp nhận yêu cầu của người kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm;

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

Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, Viện kiểm sát đưa ra nhiều luận cứ:

*Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2021 giữa anh Phan D, chị Nguyễn Thị Thu H với ông Trang Sĩ N.*

Theo lời trình bày của anh D và chị H thì vào năm 2021, vợ chồng anh D, chị H làm ăn thua lỗ và có nợ nhiều người, do sợ bị chủ nợ lấy tài sản để trả nợ, nhằm để tránh việc đưa quyền sử dụng đất ra trả nợ, nên vợ chồng anh D và chị H nhờ ông N, là cậu ruột của chị H, đứng tên giùm Giấy chứng nhận quyền sử đất. Sau khi thống nhất, ngày 26/11/2021 vợ chồng anh D, chị H làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 541,4m$^2$, thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp cho ông Trang Sĩ N. Đến ngày 08/12/2021, ông N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

nhưng anh D và chị H là người nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện nay anh D đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông N đứng tên ngày 08/12/2021.

Xét thấy: Trên phần đất tranh chấp có căn nhà cấp 4 của anh D và chị H xây dựng, hiện căn nhà trên do anh D, chị H quản lý, sử dụng. Việc các bên tiến hành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không có biên bản giao nhận tiền, không tiến hành bàn giao đất trên thực địa.

Theo lời khai của Trang Tiết N3 (BL206) thể hiện chìa khoá nhà hiện do chị H giữ, chị H vẫn đang quản lý sử dụng căn nhà trên. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh D, chị H trên đất chuyển nhượng có căn nhà nhưng các bên không thoả thuận chuyển nhượng nhà gắn liên với đất. Xét thấy căn nhà là đối tượng không thực hiện được theo Điều 408 Bộ luật Dân sự nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng trên là chưa phù hợp quy định pháp luật.

Ông N cho rằng khi chuyển nhượng có bàn giao nhà cho ông N quản lý sử dụng nhưng do tình cậu cháu nên ông có để chị H và anh D ở nhờ nhưng ông không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ. Không cung cấp được biên nhận nhận tiền chuyển nhượng diện tích đất trên. Hơn nữa, Vi bằng số 24/2024/VB-TPLSĐ, ngày 08/4/2024 có đoạn tin nhắn thể hiện nội dung tin nhắn cho anh T1 vào ngày 28/02/2022 *"A ơi, giờ e vay e trả cậu 3 trước 1 tỷ. phần còn lại a nói cậu cho e tg 3 -5 tháng e đăng bán nhà e giải quyết hết cho cậu được k a…"* theo nội dung tin nhắn trên thể hiện chị H vẫn còn quản lý, sử dụng căn nhà, không có bàn giao cho ông N.

*Đối với số tiền nợ 900.000.000 đồng của ông N:* Căn cứ nội dung tin nhắn ngày 29/7/2022, tên Zalo Hiền H4 nhắn tin cho anh T1 có thể hiện *"…tại sao cậu lại đòi gấp rút như vậy, mà ngay từ đầu cậu giúp em 900 cậu không đắn đo…"* Qua đoạn tin nhắn trên thể hiện chị H4 có vay mượn tiền của ông N 900 nhưng không xác định rõ số tiền vay và thời gian vay nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hợp đồng vay là không giải quyết triệt để vụ án.

Đối với số tiền vay anh T1 trình bày có cho chị H4 vay 430 triệu đồng theo 07 hoá đơn chuyển khoản và 01 lần đưa tiền mặt là 50 triệu đồng;

Đối với số tiền hụi của anh T1 thì phía chị H4 và anh T1 thống nhất anh T1 có tham gia hụi do chị H4 làm chủ hụi thì người đại diện theo uỷ quyền của chị H4 thừa nhận anh T1 có tham gia chơi hụi do chị H4 làm chủ hụi với dây hụi tháng 2.000.000 đồng, mở hụi vào ngày 10/8/2020, gồm 20 phần, anh T1 tham gia 02 phần và dây hụi 2.000.000 đồng, anh T1 tham gia 03 phần, khui ngày 25/12/2020, mãn hụi ngày 01/01/2023, gồm 26 phần hụi.

Tuy nhiên, Chị H4 cho rằng anh T1 đã hốt hụi, hốt bao nhiêu tiền vào lần thứ mấy thì chị H4 không nhớ và cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã giao hụi cho anh T1.

Anh T1 thì cung cấp, Z tên Hiền H4 có nhắn tin với anh T1 vào ngày 28/10/2021 với nội dung *"Hụi 2tr 1 tháng 25 tây (lần 11) khui 400.000"* và nội

dung tin nhắn ngày 27/7/2022 với nội dung *"a ơi! Vây giờ e với a chốt hụi lại luôn"*. Ngoài ra, theo lời trình bày của anh T1 thì anh T1 đóng hụi cho chị H4 đến lần thứ 11 của các phần hụi được số tiền là 99.890.000 đồng là phù hợp với những nội dung tin nhắn mà chị H4 nhắn cho anh T1. Sự việc này chưa được làm rõ tại cấp sơ thẩm.

Mặc khác, cấp sơ thẩm xác định tiền chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 100, tờ bản đồ số 12 diện tich đất 541,4m$^2$ là tiền vay của ông N là 900 triệu đồng, tiền vay và hụi của anh T1 là 500 triệu đồng. Nhưng trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà các đương sự thừa nhận không thoả thuận cấn trừ nghĩa vụ của tiền vay, hụi để nhận chuyển nhượng đất. Dó đó, cấp sơ thẩm giải quyết cấn trừ vào tiền chuyển nhượng đất là chưa phù hợp.

Xét thấy, việc hai bên mua bán là hoàn toàn không có việc giao nhận tiền thực tế không có biên nhận thể hiện giao nhận tiền, đất. Từ khi chuyển nhượng đến khi ký hợp đồng chuyển qua cho ông N thì chị H4, anh D vẫn đang sử dụng đất và chưa làm rõ có việc cấn trừ nợ vay và hụi để nhận chuyển nhượng đất hay không. Do đó, việc chuyển nhượng giữa anh D, chị H4 và ông N là không có thật nên vô hiệu.

Tại phiên tòa anh D, chị H4 có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Do hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ nội dung vụ án, chưa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là chưa đúng quy định pháp luật, cần thiết phải huỷ án để đưa về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thẩm quyền nên không xem xét kháng cáo của anh D, chị H4.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Tòa án nhận định:

[1]. Xét quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thời hạn kháng cáo, sự có mặt, vắng mặt của đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì vụ án thuộc quan hệ pháp luật tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng vay tài sản và Hợp đồng hụi" được quy định tại các 500, 463, 471 Bộ luật Dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 3, 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào đơn kháng cáo của anh Phan D, chị Nguyễn Thị Thu H thì anh D, chị H kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Xét trong quá trình thụ lý vụ án và chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho đương sự theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân Sự, anh D, chị H, ông T, ông N, anh H1, anh T1 có mặt; Đại diện Phòng C2 vắng mặt, Tòa án đã triệu tập hợp lệ đại diện Phòng C2 nhưng vẫn vắng mặt nên

Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Phan D, Nguyễn Thị Thu H, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Xét hành vi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2021 giữa anh Phan D, chị Nguyễn Thị Thu H và ông Trang Sĩ N với diện tích đất 541,4m$^2$ (diện tích đo đạc thực tế là 531,9m$^2$), thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 12, tại xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2021 giữa anh Phan D, chị Nguyễn Thị Thu H và ông Trang Sĩ N với diện tích đất 541,4m$^2$ (diện tích đo đạc thực tế là 531,9m$^2$), thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 12, tại xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp được công chứng chứng thực theo quy định tại Phòng C2 tỉnh Đồng Tháp (trước khi sáp nhận tỉnh);

Căn cứ vào lời trình bày và lời thừa nhận của đương sự thì ngày 26/11/2021 giữa anh Phan D, chị Nguyễn Thị Thu H và ông Trang Sĩ N có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 100;

Hội đồng xét xử xét thấy: Về nội dung và hình thức của hợp đồng đảm bảo theo quy định của pháp luật đất đai và Bộ luật Dân sự tại thời điểm giao kết hợp đồng; Không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật.

[2.2]. Xét việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2021 giữa anh Phan D, chị Nguyễn Thị Thu H và ông Trang Sĩ N với diện tích đất 541,4m$^2$ (diện tích đo đạc thực tế là 531,9m$^2$), thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 12, tại xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.2.1]. Xét việc giao nhận tiền giữa anh D, chị H và ông N, anh T1:

Căn cứ vào lời trình bày của ông Trang Sĩ N và anh Trang Tấn T1 cho rằng: Vào năm 2021, anh D và chị H có vay tiền của ông N nhiều lần số tiền là 900.000.000 đồng và nợ tiền vay, tiền nợ hụi của anh T1 với số tiền là 529.890.000 đồng. Tổng cộng  anh D, chị H nợ của ông N và anh T1 số tiền là 1.429.890.000 đồng. Anh Duy, chị H không có tiền trả nợ cho ông N và anh T1 nên anh D, chị H có thoả thuận miệng với ông N và anh T1 chuyển nhượng cho ông N, diện tích đất, nhà và toàn bộ tài sản trên đất kể cả cây trồng, đối với diện tích 541,4m$^2$, thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 12, tại xã M, thành phố C, để trừ số tiền nợ vay và hụi; H3 bên thoả thuận miệng số tiền anh D, chị H nợ là 1.429.890.000 đồng thì ông N và anh T1 sẽ tính tròn là 1.400.000.000 đồng;

Do đó, ngày 26/11/2021, anh D và chị H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N diện tích đất 541,4m$^2$, thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 12, tại xã M, thành phố C cùng căn nhà và toàn bộ tài sản trên đất kể cả cây trồng để trừ số tiền nợ vay và hụi 1.400.000.000 đồng, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng 150.000.000 đồng là do anh D, chị H yêu cầu ghi để nhằm giảm thuế, ông N cũng không giao số tiền 150.000.000 đồng cho anh D và chị H. Lý do hợp đồng chuyển nhượng không ghi nhà và tài sản trên đất là do nhà

chưa cấp quyền sở hữu; Ngày 08/12/2021 ông N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/6/2022;

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh D, chị H không thừa nhận có nợ ông N số tiền 900 triệu đồng và không thừa nhận có nợ tiền vay, tiền nợ hụi của anh T1 là 529.890.000 đồng và cũng không có thỏa thuận miệng như phía ông N, anh T1 trình bày. Phía ông N, anh T1 cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh có việc thỏa thuận tiền nợ vay, nợ hụi được chuyển sang thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 100;

Do đó có căn cứ xác định: A, chị H không có nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông N, anh T1 bằng hình thức cấn trừ nợ vay, nợ hụi.

[2.2.2]. Xét việc giao nhận đất giữa anh D, chị H và ông N, anh T1:

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của ông N cho rằng: A, chị H giao cho ông N nhà, đất vào ngày 26/11/2021, nhưng anh D, chị H hỏi ông N cho ở nhờ, do chị H là cháu ruột ông N, nên ông N đồng ý cho ở nhờ đến khi nào ông N có nhu cầu sử dụng thì báo trước cho anh D, chị H trả lại nhà và đất. Tháng 03/2022, ông N có yêu cầu anh D, chị H giao nhà và đất, nhưng anh D, chị H vẫn chưa giao;

Tại phiên tòa, anh D, chị H không thừa nhận có việc giao nhà và đất cho ông N. Hiện tại, anh D, chị H vẫn là người quản lý, sử dụng;

Căn cứ lời khai của T5 Tiết Ngân tại bút lục số 206 thể hiện chìa khoá nhà hiện do chị H giữ, chị H vẫn đang quản lý sử dụng căn nhà trên;

Do đó có cơ sở xác định: Chị H, anh D không có giao nhà và thửa đất số 100 cho ông N quản lý, sử dụng kể từ thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2021.

[2.2.3]. Xét việc thỏa thuận mua bán căn nhà trên thửa đất số 100 giữa anh D, chị H và ông N:

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của ông N cho rằng: Ngày 26/11/2021, anh D và chị H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N diện tích đất 541,4m$^2$, thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 12, tại xã M, thành phố C cùng căn nhà và toàn bộ tài sản trên đất kể cả cây trồng để trừ số tiền nợ vay và hụi;

Tại phiên tòa, anh D, chị H không thừa nhận có việc chuyển nhượng đất cùng căn nhà và toàn bộ tài sản trên đất kể cả cây trồng để trừ số tiền nợ vay và hụi cho ông N, anh T1;

Do đó có cơ sở xác định: Chị H, anh D không có việc mua bán căn nhà và toàn bộ tài sản trên đất để trừ số tiền nợ vay và hụi cho ông N, anh T1.

[2.2.4]. Xét việc thỏa thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh D, chị H và ông N ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2021 so với giá theo chứng thư thẩm định giá:

Căn cứ vào chứng thư thẩm định giá thì giá đất có giá trị là 1.321.567.000 đồng so với giá trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2021 là 150.000.000 đồng thì chênh lệch giá là 1.171.567.000 đồng.

*Từ những căn cứ và phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy:* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2021, giữa anh Phan D, chị Nguyễn Thị Thu H và ông Trang Sĩ N với diện tích đất 541,4m$^2$ (diện tích đo đạc thực tế là 531,9m$^2$), thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 12, tại xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp là giao dịch giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác cho nên cần tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2021 là vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 124 của Bộ luật Dân sự: *"1. Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan."*

Tại phiên tòa, anh D, chị H có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu;

Bị đơn Trang Sĩ Nhật có yêu cầu phản tố về hợp đồng vay tài sản; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trang Tấn T1 có yêu cầu độc lập về hợp đồng vay tài sản và hợp đồng góp hụi;

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ các nội dung: Anh D1, chị H có nợ tiền vay của ông N hay không; Chưa đối chiếu các khoản tiền chuyển qua lại giữa anh T1 và chị H bằng hình thức chuyển khoản để xác định chị H có nợ anh T1 tiền vay hay không; Chưa làm rõ các số tiền nợ hụi mà anh T1 tham gia;

Trong vụ án này thì không thể tách ra bằng một vụ kiện khác nên cần xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự;

Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục những vấn đề phát sinh trên và cần đảm bảo quyền lợi của đương sự và đảm bảo hai cấp xét xử nên cần hủy án để điều tra, xét xử lại theo thủ tục chung.

Vì thế Hội đồng xét xử chưa xét yêu cầu kháng cáo của người kháng cáo.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho đương sự theo quy định.

[4]. Đối với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử;

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng 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, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Căn cứ Luật thi hành án Dân Sự.

Xử: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 46/2025/DS-ST, ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 6 - tỉnh Đồng Tháp và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà anh Phan D, chị Nguyễn Thị Thu H mỗi người đã nộp 300.000 đồng theo các biên lai thu số 0007607, 0007608 ngày 09/10/2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Tháp.

Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Án tuyên vào lúc 10 giờ 30 phút, ngày 31/3/2026, có mặt anh D, anh T, anh H1, anh T1.

***. Nơi nhận**:*
- TPTTANDTC tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND Khu vực 6 - Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Trương Vĩnh Hữu**