TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 306/2026/DS-PT
Ngày 08/4/2026
V/v Tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phú Thọ

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Lê Huy

Ông Võ Trung Hiếu

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Dương Thị Hà Vy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Trong ngày 08 tháng 4 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 61/2026/TLPT-DS ngày 23 tháng 01 năm 2026, về *việc "Tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản".*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 177/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực B – Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 727/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số: 480/2026/QĐ-PT, ngày 16 tháng 3 năm 2026, giữa:

- *Nguyên đơn*:

1. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1972.

2. Ông Phạm Văn L, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thị Ngọc H – Văn phòng luật sư Nguyễn Thị Ngọc H thuộc đoàn luật sư tỉnh Đ.

- *Bị đơn*:

1. Ông Nguyễn Duy P, sinh năm 1976.

Địa chỉ: ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1982.

Địa chỉ: khu phố H, phường C, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền: Anh Trần Đăng K, sinh năm 1996.

Địa chỉ: ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Vĩnh P1, sinh năm 1978;

Địa chỉ: ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bà Nguyễn Thúy D, sinh năm 1980.

Địa chỉ: số B đường A, khu dân cư H, Phường P, tỉnh Vĩnh Long.

3. Bà Đặng Thị Oanh T, sinh năm 1982.

Địa chỉ: khu phố H, phường C, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền: Anh Trần Đăng K, sinh năm 1996.

Địa chỉ: ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Nguyễn Văn H1.

Tại phiên toà phúc thẩm có mặt: Bà Đ, ông L, Luật sư H và anh K; các đương sự còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

** Nguyên đơn ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Đ trình bày:* Đầu năm 2006, nguyên đơn có thỏa thuận với ông Nguyễn Văn U, bà Trần Thị Ngọc T1, ông Nguyễn Vĩnh P1 về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2000 m^2 nay là thửa số 2265, tờ bản đồ 13 diện tích 1999,5m^2 tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang; Giá chuyển nhượng đất là 60 chỉ vàng 24K. Hai bên lập giấy tay chuyển nhượng vào ngày 31/3/2006 theo đó ông L và bà Đ đã giao 52 chỉ vàng 24K cho ông U, bà T1, ông P1 và ông L và bà Đ được giao quản lý, sử dụng thửa đất. Đến ngày 30/6/2006, ông L và bà Đ giao tiếp cho ông U, bà T1 và ông P1 08 chỉ vàng 24K còn lại; ông U và bà T1 đã giao lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L và bà Đ cất giữ. Do Điều kiện kinh tế khó khăn nên ông L, bà Đ chưa lập thủ tục sang tên.

Năm 2015, ông U chết. Ông L và bà Đ liên hệ Ủy ban nhân dân xã M để lập thủ sang tên thì được hướng dẫn lập hồ sơ thừa kế sau đó mới lập thủ tục chuyển nhượng được. Lúc này ông P kêu ông L và bà Đ giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm hồ sơ tách thửa sang tên, do tin tưởng ông P nên ông L, bà Đ đã giao giấy cho ông P.

Năm 2022 thì bà T1 chết. Ông U và bà T1 có 03 người con là Nguyễn Vĩnh P1, Nguyễn Duy P và Nguyễn Thúy D. Ông L và bà Đ đã quản lý, canh tác đất ổn định đến tháng 02/2024 thì ông Nguyễn Văn H1 đến gặp và yêu cầu giao thửa đất cho ông H1, ông L và bà Đ không đồng ý. Khi liên hệ với ông P thì

được biết ông P đã vay tiền của ông H1 và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bằng hình thức ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên các bên tranh chấp.

Ngày 07/5/2024, Ủy ban nhân dân xã M tiến hành hòa giải tranh chấp giữa ông L, bà Đ với ông P và ông H1; ông P cam kết trả tiền cho ông H1 nhưng không thực hiện nên phát sinh tranh chấp.

Ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Đ yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Nguyễn Duy P và ông Nguyễn Văn H1 đối với thửa đất số 2265, tờ bản đồ 13 diện tích 1999,5 m^2 tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu.

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn H1 đối với thửa đất số 2265, tờ bản đồ 13 diện tích 1999,5m^2 tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 31/3/2006 giữa bà Nguyễn Thị Đ, ông Phạm Văn L với ông Nguyễn Văn U, bà Trần Thị Ngọc T1, ông Nguyễn Vĩnh P1 đối với thửa đất số 2265, tờ bản đồ 13 diện tích 1999,5 m^2 tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Bà Đ và ông L được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2265, tờ bản đồ 13 diện tích 1999,5m^2tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

** Bị đơn ông Nguyễn Duy P trình bày:* Sinh thời, cha mẹ ruột của ông P là ông Nguyễn Văn U, bà Trần Thị Ngọc T1 và em trai của ông P là Nguyễn Vĩnh P1 có chuyển nhượng diện tích đất 2000 m^2, nay là thửa đất số 2265, tờ bản đồ 13, diện tích 1999,5 m^2 tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang cho vợ chồng ông L, bà Đ với giá chuyển nhượng là 60 chỉ vàng 24K, có lập giấy chuyển nhượng đất lúa. Do nhiều lý do hai bên chưa lập thủ tục sang tên.

Năm 2015, sau khi cha của ông P chết, mẹ của ông P bị bệnh cần tiền lo than thuốc nên ông P có hỏi vay của ông Nguyễn Văn H1 số tiền 150.000.000 đồng với lãi suất 15%/tháng, ông H1 yêu cầu đến công chứng thế chấp giấy đất của thửa đất số 2265, tờ bản đồ 13, diện tích 1999,5 m^2 tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang để làm tin. Sau đó có vay thêm 04 lần tiền với tổng cộng 200.000.000 đồng. Do không tiền đóng lãi nên ông H1 yêu cầu ông P ký tên với biên nhận nợ 500.000.000 đồng, trong đó nợ gốc là 350.000.000 đồng, nợ lãi là 150.000.000 đồng.

Ngày 07/5/2024, tại Ủy ban nhân dân xã M ông P đồng ý trả cho ông H1 số tiền nêu trên và lãi tổng cộng 400.000.000 đồng nhưng do hoàn cảnh khó khăn không có tiền trả cho ông H1.

Nay ông P đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông L, bà Đ yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông P với ông H1 vô hiệu. Đồng ý trả lại cho ông H1 số tiền 400.000.000 đồng, xin trả mỗi tháng 3.000.000 đồng.

** Bị đơn ông Nguyễn Văn H1 trình bày:* Ông H1 có thửa đất số 2265, tờ bản đồ 13 diện tích 1999,5m^2 tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN3808 ngày 14/01/2025. Nguồn gốc thửa đất là do nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Duy P với giá 500.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng C, quyển số 06/2022TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông P đã trả đủ tiền và làm thủ tục đăng ký theo quy định của pháp luật. Khi ký hợp đồng, ông P hẹn làm hết vụ lúa sẽ giao cho ông H1 nên ông H1 đồng ý. Khi hết mùa vụ lúa, ông H1 yêu cầu giao đất thì ông P nói là đất này trước đây có cho vợ chồng ông L, bà Đ thuê, nay ông L và bà Đ không chịu giao đất. Sau nhiều lần thỏa thuận nhưng không thành. Việc ông H1 mua đất là hợp pháp nhưng đến nay chưa được nhận đất để canh tác đã gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H1.

Ông Nguyễn Văn H1 yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 31/3/2006 giữa ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Đ với ông Nguyễn Văn U, bà Trần Thị Ngọc T1 và ông Nguyễn Vĩnh P1 đối với thửa đất số 2265, tờ bản đồ 13, diện tích 1999,5m^2 tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Duy P, bà Nguyễn Thị Đ và ông Phạm Văn L phải giao cho ông H1 thửa đất số 2265, tờ bản đồ 13 diện tích 1999,5m^2 tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

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

- *Bà Đặng Thị Oanh T trình bày:* Bà T thống nhất với yêu cầu phản tố của chồng bà là ông Nguyễn Văn H1: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 31/3/2006 giữa ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Đ với ông Nguyễn Văn U, bà Trần Thị Ngọc T1 và ông Nguyễn Vĩnh P1 đối với thửa đất số 2265, tờ bản đồ 13, diện tích 1999,5m^2 tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Duy P, bà Nguyễn Thị Đ và ông Phạm Văn L phải giao cho ông H1 thửa đất số 2265, tờ bản đồ 13, diện tích 1999,5m^2 tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

- *Ông Nguyễn Vĩnh P1, bà Nguyễn Thúy D thống nhất trình bày:* Ngày 21/3/2006, ông P1, bà D có cùng với cha mẹ là ông Nguyễn Văn U và bà Trần Thị Ngọc T1 ký giấy chuyển nhượng đất lúa với ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Đ, diện tích đất chuyển nhượng 2000m^2 nay là thửa đất số 2265, tờ bản đồ 13, diện tích 1999,5m^2 tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang; giá chuyển nhượng là 60 chỉ vàng 24K. Ngay khi ký giấy tay chuyển nhượng đất lúa thì ông L, bà Đ đã giao 52 chỉ vàng 24K cho gia đình ông P1, bà D. Đến ngày 30/6/2006, ông L và bà Đ giao 08 chỉ vàng 24K còn lại cho gia đình ông bà; gia đình ông P1, bà D đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà Đ cất giữ nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Sau khi cha mẹ mất, ông P1, ông P, và bà D thống nhất cử ông P là người thực hiện thủ tục nhận thừa kế thửa đất số 2265 để sau đó chuyển nhượng lại cho ông L, bà Đ. Ông P1, bà D hoàn toàn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L và bà Đ vì gia đình ông, bà đã chuyển nhượng thửa đất cho ông L và bà Đ đã sử dụng từ đó đến nay.

* ***Tại Quyết định bản án sơ thẩm số:*** 177/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Tháp, đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Đ.

Công nhận diện tích 1999,5m^2 đất LUA thuộc thửa số 2265, tờ bản đồ 13 tại ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp là của ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Đ đã nhận chuyển nhượng theo giấy tay chuyển nhượng đất lúa ngày 31/3/2006.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 26/9/2022 giữa ông Nguyễn Duy P và ông Nguyễn Văn H1 đối với thửa đất số 2265, tờ bản đồ 13 diện tích 1999,5m^2 đất LUA tại ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp vô hiệu toàn bộ.

Bà Đ và ông L có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2265, tờ bản đồ 13 diện tích 1999,5m^2 đất LUA tại ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp theo quy định của Luật đất đai.

Vị trí, diện tích thửa đất thể hiện trên Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất của Chi nhánh V đăng ký đất đai thị xã C.

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai thị xã C cấp ngày 14/01/2025 cho ông Nguyễn Văn H1 thửa 2265, tờ bản đồ số 13 diện tích 1999,5m^2 đất CLN tại ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CN 3808 để cấp cho ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Đ theo quy định của Luật đất đai.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 31/3/2006 giữa ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Đ với ông Nguyễn Văn U, bà Trần Thị Ngọc T1 và ông Nguyễn Vĩnh P1 đối với thửa đất số 2265, tờ bản đồ 13 diện tích 1999,5m^2 tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu; yêu cầu buộc ông Nguyễn Duy P, bà Nguyễn Thị Đ và ông Phạm Văn L phải giao cho ông H1 thửa đất số 2265, tờ bản đồ 13 diện tích 1999,5 m^2 tại ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

3. Buộc ông Nguyễn Duy P phải có nghĩa vụ trả lại cho ông H1 số tiền 500.000.0000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07 thánh 10 năm 2025 bị đơn Nguyễn Văn H1 có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm số: 177/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Tháp theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Anh Trần Đăng K đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn H1 trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Hợp đồng giữa ông L, bà Đ với ông U, bà T1 vi phạm về hình thức, chưa được đăng ký, nội dung hợp đồng không đầy đủ theo quy định nên vô hiệu. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H1 với ông P được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định nên có hiệu lực.

- Nguyên đơn ông L và bà Đ cùng trình bày: Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông H1; Đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm;

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn H1 đúng về hình thức, nội dung được nộp trong hạn luật định nên kháng cáo được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn H1 yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Văn H1:

[2.1] Thửa đất số 2265, tờ bản đồ 13, diện tích 1999,5m^2 LUA tại ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp hộ ông Nguyễn Văn U được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/5/2001, trên giấy chứng nhận là thửa số thửa 1798B và thửa 1804.

Ông Nguyễn Văn U chết ngày 30/3/2015 theo trích lục khai tử số 39/2025/TLKT-BS ngày 29/7/2025 của Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Đồng Tháp. Bà Trần Thị Ngọc T1 chết ngày 19/4/2022 theo trích lục khai tử số 41/2025/TLKT-BS ngày 29/7/2025 của Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Đồng Tháp.

Sau khi ông U chết thì hàng thừa kế thứ nhất của ông U gồm bà Trần Thị Ngọc T1, Nguyễn Vĩnh P1, Nguyễn Duy P và Nguyễn Thúy D thống nhất ký tên vào văn bản phân chia tài sản thừa kế giao tất cả các thửa đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn U cho ông Nguyễn Duy P đứng tên nhận thừa kế trong đó có thửa đất số 2265, tờ bản đồ 13, diện tích 1999,5m^2 tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang đã chuyển nhượng cho ông L, bà Đ; Ủy ban nhân dân xã M chứng thực

ngày 05/8/2015. Ngày 22/01/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Duy P.

Ông Nguyễn Duy P, ông Nguyễn Vĩnh P1 và bà Nguyễn Thúy D thống nhất trình bày: mục đích giao cho ông Nguyễn Duy P nhận thừa kế thửa đất số 2265, tờ bản đồ 13 diện tích 1.999,5m^2 đất LUA tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang để tiếp tục làm thủ tục sang tên cho ông L, bà Đ như thỏa thuận do đã chuyển nhượng trước đó theo giấy tay chuyển nhượng.

Theo giấy chuyển nhượng đất lúa ngày 31/3/2006 và Biên nhận ngày 30/6/2006 do ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Đ đã giao nộp thể hiện: Ngày 31/3/2006, ông Nguyễn Văn U, bà Trần Thị Ngọc T1 có lập giấy tay chuyển nhượng diện tích đất lúa 2000m^2 cho ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Đ với giá chuyển nhượng là 60 chỉ vàng 24K. Gia đình ông Nguyễn Văn U đã nhận đủ 60 chỉ vàng 24K từ ông L, bà Đ và giao đất cho ông L, bà Đ quản lý, sử dụng thửa đất từ năm 2006 đến nay.

Nguyễn Vĩnh P1, Nguyễn Duy P và Nguyễn Thúy D đều thừa nhận lúc còn sống ông U, bà T1 và ông P1 có lập giấy tay chuyển nhượng 2.000m^2 đất lúa cho ông L, bà Đ hiện đang quản lý, sử dụng nhưng chưa lập thủ tục sang tên.

Tại thời điểm ông Nguyễn Duy P nhận thừa kế tài sản là thửa đất số 2265, tờ bản đồ 13 diện tích 1.999,5m^2, đất LUA thì thửa đất đã được chuyển nhượng cho ông Pham Văn L1 và bà Nguyễn Thị Đ, bản thân ông Nguyễn Duy P không trực tiếp quản lý thửa đất từ thời điểm được nhận thừa kế đến ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H1.

Như vậy, có căn cứ xác định thửa đất số 2265, tờ bản đồ 13 diện tích 1.999,5m^2 đất LUA tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang đã được ông Nguyễn Văn U, bà Trần Thị Ngọc T1 chuyển nhượng cho ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Đ vào ngày 30/6/2006.

[2.2] Ông Nguyễn Văn H1 cho rằng ông H1 đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 2265, tờ bản đồ 13 diện tích 1.999,5m^2 theo hợp đồng chuyển nhượng ký kết ngày 26/9/2022 giữa ông Nguyễn Văn H1 và ông Nguyễn Duy P, giá chuyển nhượng thửa đất là 500.000.000 đồng:

Xét thấy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P và ông H1 được các bên thực hiện đúng về hình thức theo quy định pháp luật; Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn P2 xác định việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nhằm che đấu hợp đồng vay: Ông P2 vay của ông H1 lần đầu với số tiền 150.000.000 đồng vào ngày ký hợp đồng chuyển nhượng, nhiều lần sau đó vay tiếp tính đến ngày 17/6/2023 Al tiền vốn và lãi là 500.000.000 đồng theo biên nhận nợ ông P2 đã ký tên.

Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Nguyễn Duy P và ông Nguyễn Văn H1 cũng thể hiện giá chuyển nhượng thửa đất là 150.000.000 đồng. Ngoài Hợp đồng chuyển nhượng ký kết ngày 26/9/2022, ông Nguyễn Văn H1 và ông Nguyễn Duy P không có tài liệu, chứng cứ chứng minh giá chuyển nhượng thửa đất là 500.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn H1 có giao nộp biên nhận ngày 17/6/2023 A có nội dung: Đã nhận đủ tiền 500.000.000 đồng và xác định là tiền nhận chuyển nhượng thửa đất theo hợp đồng ký kết với ông P 500.000.000 đồng nhưng không được ông P thừa nhận. Ông P xác định số tiền ông P ký tên vào biên nhận là tiền vay còn nợ. Ông Nguyễn Duy P chưa giao đất cho ông Nguyễn Văn H1 và thực tế ông Nguyễn Văn H1 không biết thửa đất nhận chuyển nhượng của ông P vị trí nào nên đến dọn cỏ tại phần đất không phải thửa số 2265 như ghi trong hợp đồng như lời khai của những người ở gần thửa đất ông L, bà Đ đang quản lý, canh tác.

Nội dung biên nhận ngày 17/6/2023 A không xác định nhận tiền chuyển nhượng thửa đất và lập sau ngày hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên lời trình bày của ông Nguyễn Duy P là bên ký tên nhận tiền xác định số tiền 500.000.000 đồng ông P ký tên đã nhận đủ là tiền vay, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Nguyễn Duy P và ông Nguyễn Văn H1 là nhằm che giấu hợp đồng vay nên vô hiệu toàn bộ theo quy định tại các Điều 124, 407 của Bộ luật Dân sự.

[2.3] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, anh Trần Đăng K là đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H1 có yêu cầu ông Nguyễn Duy P phải trả lại cho ông H1 số tiền ông P đã nhận 500.000.000 đồng theo biên nhận ngày 17/6/2023 A1 trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Biên bản lấy lời khai ngày 30/6/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, ông Nguyễn Duy P thừa nhận có ký tên nhận số tiền 500.000.000 đồng, ông P cho rằng tiền vốn chỉ có 350.000.000 đồng nhưng nội dung biên nhận không thể hiện có tiền lãi nên ông P phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn H1 số tiền 500.000.000 đồng là phù hợp.

Từ những phân tích trên, xét thấy bản án sơ thẩm số: 177/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Tháp là có căn cứ và phù hợp.

Tại phiên toà phúc thẩm ông Nguyễn Văn H1 cũng không cung cấp được chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, kháng cáo của ông Nguyễn Văn H1 là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn H1 phải chịu án phí phúc thẩm theo khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các điều 129, 132 của Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H1.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 177/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Tháp.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Đ.

Công nhận diện tích 1999,5m^2 đất LUA thuộc thửa số 2265, tờ bản đồ 13 tại ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp là của ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Đ đã nhận chuyển nhượng theo giấy tay chuyển nhượng đất lúa ngày 31/3/2006.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 26/9/2022 giữa ông Nguyễn Duy P và ông Nguyễn Văn H1 đối với thửa đất số 2265, tờ bản đồ 13 diện tích 1999,5m^2 đất LUA tại ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp vô hiệu toàn bộ.

Bà Đ và ông L có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2265, tờ bản đồ 13 diện tích 1999,5m^2 đất LUA tại ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp theo quy định của Luật đất đai.

Vị trí, diện tích thửa đất thể hiện trên Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất của Chi nhánh V đăng ký đất đai thị xã C.

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai thị xã C cấp ngày 14/01/2025 cho ông Nguyễn Văn H1 thửa 2265, tờ bản đồ số 13 diện tích 1999,5m^2 đất CLN tại ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CN 3808 để cấp cho ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Đ theo quy định của Luật Đất đai.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 31/3/2006 giữa ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Đ với ông Nguyễn Văn U, bà Trần Thị Ngọc T1 và ông Nguyễn Vĩnh P1 đối với thửa đất số 2265, tờ bản đồ 13 diện tích 1999,5m^2 tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu; yêu cầu buộc ông Nguyễn Duy P, bà Nguyễn Thị Đ và ông Phạm Văn L phải giao cho ông H1 thửa đất số 2265, tờ bản đồ 13 diện tích 1999,5m^2 tại ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

2.3. Buộc ông Nguyễn Duy P phải có nghĩa vụ trả lại cho ông H1 số tiền 500.000.0000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn H1 phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào 12.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông H1 đã nộp theo biên lai thu số 0000678 ngày 17/3/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Cai Lậy, tỉnh Đồng Tháp (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 4 - Đồng Tháp) nên được nhận lại 11.400.000 đồng.

Trả lại cho ông L, bà Đ 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000597 ngày 09/01/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Cai Lậy, tỉnh Đồng Tháp (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 4 - Đồng Tháp).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H1 phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003840 ngày 08/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

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

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND khu vực B - Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA.

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

Nguyễn Phú Thọ