

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 562/2025/DS-PT

Ngày 15-08-2025

*V/v Tranh chấp dân sự về
hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và hợp
đồng thế chấp quyền sử
dụng đất*

NHÂN DANH QUỐC 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 Lê Khắc Thịnh;

Ông Phạm Minh Tùng;

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Tấn Hào - 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 các ngày 28 tháng 07 và ngày 08 và ngày 15 tháng 8 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 194/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 5 năm 2025, về việc *“Tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 97/2024/DS-ST, ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 387/2025/QĐ-PT ngày 30 tháng 6 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 36/2025/QĐ-PT, ngày 15 tháng 7 năm 2025, giữa:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1969 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà E, ấp Đ, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Nay là: Số nhà E, ấp Đ, xã P, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Phạm Văn T là Luật sư Ngô Việt B – Văn phòng luật sư Sài Gòn T, thuộc Đoàn luật sư thành phố

H (Vắng mặt).

Địa chỉ: D, N, Phường A, Quận F, thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số nhà E, ấp T, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (cũ).

Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn Nguyễn Thị Thanh H là: Ông Nguyễn Tân T1, sinh năm 1977; (có mặt).

Địa chỉ: ấp B, Đặc khu P, tỉnh Kiên Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Lê Ngọc P, sinh năm 1966 (Có mặt).

Hồ Mỹ H1, sinh năm 1968 (Có mặt).

Lê Hồng P1, sinh năm 1997 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Số nhà C, ấp H, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Nay là: Số nhà C, ấp H, xã P, tỉnh Đồng Tháp.

Lâm Anh T2, sinh năm 1997 (vắng mặt)

Địa chỉ: D KV6, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ (Cũ).

Ngân hàng TMCP C1;

Địa chỉ: A đường T, quận H, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh B1, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Ngọc Anh T3 - Nhân viên quản lý nợ (có mặt).

Địa chỉ chi nhánh: B T, Phường S, tỉnh Đồng Tháp.

Lê Thị T4, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà E, ấp Đ, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Nay là: nhà 528/3, ấp Đ, xã P, tỉnh Đồng Tháp.

Ủy ban nhân dân huyện L; Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt).

* Người kháng cáo: Ông Phạm Văn T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn Phạm Văn T trình bày:

Ông T đứng tên thừa đất số 04, tờ bản đồ số 72, thửa đất số 38 tờ bản đồ số 60. Nguồn gốc được bà Phạm Thị M tặng cho quyền sử dụng đất.

Năm 2015 ông T có vay Ngân hàng S, chi nhánh S1 700.000.000 đồng thế chấp 02 thửa đất nêu trên, ngoài ra còn vay bên ngoài 320.000.000 đồng và 02 thẻ

tín dụng của ông T là 55.000.000 đồng.

Khoảng năm 2016 ông T quen bà H, bà H nói sẽ giúp anh T làm thủ tục vay Ngân hàng. Cho nên ngày 01/9/2016 ông T và bà H làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng tại Văn phòng C2, giá chuyển nhượng là 2.771.100.000 đồng. Sau đó ngày 05/9/2016 ông T và bà H cùng đến Văn phòng công chứng hủy hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất trên lý do giá cao hủy để lại lại hợp đồng khác nhằm hạ thấp thuế lại. Ngày 05/9/2016 sau khi hủy hợp đồng trên ông T với bà H lại tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02 thửa đất trên với giá chuyển nhượng là 1.016.070.000 đồng.

Qua trao đổi với bà H thì bà H có khả năng vay 1.800.000.000 đồng, từ 02 thửa đất mà chúng tôi ký tên giả tạo trên để chuyển nhượng cho bà H đứng tên. Sau đó bà H làm thủ tục vay vốn tại Ngân hàng C1 chi nhánh Đ vay được 1.460.000.000 đồng và bà H đã trả số tiền cũ trước đây. Kể từ khi vay đến nay thì ông T vẫn là người đóng lãi cho Ngân hàng. Cụ thể đóng lãi được 07 tháng đến năm 2017. Đồng thời ông T vẫn canh tác đất từ trước năm 2016 liên tục ổn định đến năm 2019. Bà H không biết đất ở đâu.

Sau khi vừa hết 01 năm, tức đến năm 2018, bà H nhắc ông T về việc sẽ chuyển hồ sơ vay qua Ngân hàng S2. Lúc này, hồ sơ vay với số tiền vay là 1.850.000.000 đồng. Số tiền này được sử dụng để tất toán hồ sơ vay thế chấp cũ ở V Chi nhánh Đ và các khoản vay ở ngoài. Kể từ thời điểm vay, ông T đều đặn đóng lãi cho bà H được 05 tháng. Sau đó, ông T đề nghị bà H làm rõ hồ sơ và quá trình trả lãi, nhận thấy có sự nghi ngờ bị bà H lừa đảo nên đã không đóng nữa.

Đến ngày 13/3/2019 bà H âm thầm chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ông Lê Ngọc P theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2019 do Văn phòng C3 ký ngày 13/3/2019. Lúc ông P và bà H đang làm thủ tục thì ông T đã lên nói với ông P là đất của ông T nhưng ông P vẫn tiếp tục nhận chuyển nhượng của bà H, ông P nói ông P chuyển nhượng từ bà H, nếu có gì thì trả ông P 3.500.000.000 đồng thì ông P chuyển nhượng lại.

Thực tế hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T với bà H là giả tạo bởi vì nhằm mục đích ông T nhờ bà H đứng tên dùm để đi vay vốn ngân hàng cho ông P chứ không xác định, mục đích ý chí là chuyển nhượng.

Nay ông T yêu cầu hủy tất cả các hợp đồng giữa ông T với bà H và bà H với ông P để trả lại 2 thửa đất trên cho ông T và đồng thời hủy hợp đồng thế chấp giữa ông Lê Ngọc P, bà Hồ Mỹ L với Ngân hàng TMCP C1 chi nhánh S1. Yêu cầu ông Lê Ngọc P phải bồi thường cây trồng theo định giá là 47.520.000 đồng. Tại phiên tòa ông T rút yêu cầu về việc yêu cầu ông P bồi thường cây trồng. Trường hợp không chấp nhận yêu cầu của ông T thì ông T không yêu cầu giải quyết hậu quả gì trước đây với bà H. Vì giao dịch giữa ông T với bà H trước đây chỉ giả tạo không có giao nhận tiền. Còn nếu chấp nhận yêu cầu giao trả đất lại

cho ông T thì ông T tự nguyện trả tiền cho bà H đã xuất ra trả nợ cho ông T lần vay ban đầu là 1.075.000.000 đồng.

Hiện 02 thửa đất trên hiện do ông P canh tác sử dụng. Hiện các cây trồng của anh T trồng như cóc và nhãn ông P đã đốn hết để đào ao. Ông T thống nhất với kết quả đo đạc và định giá để làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án.

2. Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh H trình bày:

Bà H không đồng ý theo yêu cầu của ông T; việc chuyển nhượng đất từ ông T sang cho bà H là hoàn toàn tự nguyện của cả hai bên, không ai ép buộc ai; Việc mua bán này được lập thành văn bản thể hiện tại các hợp đồng được chứng thực và công chứng theo quy định, việc giao nhận tiền không có lập biên bản giao nhận. Sau khi mua đất thì bà H do chưa nhu cầu sử dụng đất nên cho ông T thuê lại (hợp đồng cho thuê bà H để thất lạc) nhưng ông T không thực hiện việc trả tiền nên bà H đã bán lại cho ông P. Bà H chuyển nhượng đất của 2 thửa đất này cho ông P với giá chuyển nhượng là 2.091.070.000 đồng, số tiền này bà H đã căn trừ trả nợ ngân hàng và nợ ngoài cho ông T còn lại là 1.016.070.000 đồng nên trong hợp đồng mới để giá 1.016.070.000 đồng. Nguồn tiền bà H nhận chuyển nhượng của ông T là tiền của bà H và tiền mượn của ông C. Nay bà H đã trả đủ cho ông C. Sau khi nhận chuyển nhượng 2 thửa đất của ông T bà H đi vay tại Ngân hàng V và Ngân hàng S2. Hiện bà H đã tắt toán xong tại các ngân hàng này và đã chuyển nhượng hợp pháp cho ông P với giá khoảng 2.800.000.000 đồng bà H không nhớ rõ.

Trong vụ án này nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng từ bà H sang cho ông T thì bà H cũng không yêu cầu ông T trả tiền bà H đã trả và giao tiền cho ông T. Bà H sẽ tranh chấp khởi kiện bằng vụ kiện khác.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc P trình bày: Vào năm 2019 ông P có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 4, tờ bản đồ số 72 và thửa đất số 38 tờ bản đồ số 60 của bà H, giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng. Khi mua đất thì biết đất của bà H nhưng khi đặt cọc xong thì mới biết đất có tranh chấp với ông T, việc này có ra xã Đ để hòa giải. Tại biên bản hòa giải ông P có ý kiến cho ông T hai tuần để chuộc lại đất nhưng ông T không có khả năng chuộc lại. Còn ý kiến của bà H cũng thừa nhận đất này của ông T do ông T vi phạm nghĩa vụ thanh toán với Ngân hàng gì đó ông T không tiếp tục vay được nên nhờ bà H đứng tên dùm để đi vay Ngân hàng. Nay ông T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán do lời lãi quá cao nên bà H buộc phải bán đất để trả nợ cho Ngân hàng. Ông P đã nhận đất từ năm 2019 cho đến nay, hiện nay ông P đã sử dụng đào ao nuôi cá, hiện 2 thửa đất này ông P đã thế chấp tại ngân hàng TMCP C1 chi nhánh S1 để đảm bảo khoản vay cho anh P1 con của ông P. Nay qua yêu cầu của ông T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất giữa bà H và ông P thì ông P không đồng ý vì việc chuyển nhượng của ông P và bà H là đúng quy định của pháp luật. Nếu hủy hợp đồng giữa ông P với bà H thì yêu cầu bà H trả lại cho ông P 3.000.000.000 đồng và chi phí đầu tư trên đất của ông;

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện ngân hàng TMCP C1 là bà Nguyễn Ngọc Anh T3 trình bày: V không đồng ý theo yêu cầu của ông Phạm Văn T về việc yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà H ký ngày 05/9/2016, hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà hương với ông Lê Ngọc P ngày 13/3/2019. V yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 45.19.0039/2019/HĐBĐ/NHCT724 ngày 22/3/2019, Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 45.20.00039-VBSĐBS-01/2020/HĐBĐ/NHCT724 ngày 27/11/2020; Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 45.19.0039-VBSĐBS-02/2022/HĐBĐ/NHCT72431 ngày 26/12/2022; Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 45.19.0039-VBSĐBS-03/2024/HĐBĐ/NHCT72431 ngày 12/01/2024 đối với tài sản bảo đảm là thửa đất số 38, tờ bản đồ số 60 và thửa đất số 4, tờ bản đồ số 72, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 38 tờ bản đồ số 60 đứng tên Lê Ngọc P và thửa đất số 4, tờ bản đồ số 72 đứng tên Lê Ngọc P. Vì trước đây vào ngày 02/01/2024 ông P bà H1 có ký các hợp đồng thế chấp trên để đảm bảo cho con là ông Lê Hồng P1 và bà Lâm Anh Thư K hợp đồng tín dụng để vay vốn tại Ngân hàng, số tiền vay là 10.918.000.000 đồng. Đến nay bên vay chưa vi phạm nghĩa vụ đối với Ngân hàng, tuy nhiên phần đất đang tranh chấp, xét thấy quyền lợi của Ngân hàng bị ảnh hưởng nên Ngân hàng yêu cầu Tòa án công nhận các hợp đồng thế chấp văn bản sửa đổi trên giữa ông P và bà L ký kết với Ngân hàng có hiệu lực để đảm bảo tiếp việc đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng ngày 02/01/2024. Khi tiến hành cho vay Ngân hàng đã có đi thẩm định thực tế, xác định phần đất do ông P đang sử dụng không ai tranh chấp và bên ông P cũng không có thông báo gì cho Ngân hàng biết việc đất đang có tranh chấp với ông T, bà H. Trong trường hợp này Ngân hàng hoàn toàn ngay tình nên yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông T mà chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng công nhận hợp đồng thế chấp và các văn bản sửa đổi bổ sung như trên là hợp pháp.

5. Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T4 trình bày: Thống nhất lời trình bày của ông T không trình bày hay yêu cầu gì khác.

6. Tại phiên tòa bà Hồ Mỹ H1 và anh Lê Hồng P1 trình bày: Thống nhất lời trình bày của ông P không trình bày hay yêu cầu gì khác.

7. Lâm Anh T2 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa và cũng không có ý kiến.

* Tại Quyết định bản án sơ thẩm số: 97/2024/DS-ST, ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung đã tuyên xử:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 91; Điều 92; Điều 95; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 160; Điều 161; Điều 165; Điều 166; Điều 227; Điều 228; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 133, Điều 317, Điều 318, Điều 319 của Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-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;

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Phạm Văn T

Giữ nguyên hiện trạng thửa đất số 4 tờ bản đồ số 72, diện tích đo đạc là 13265,7m² theo sơ đồ đo đạc ngày 23/8/2023 và thửa đất số 38 tờ bản đồ số 60, diện tích đo đạc 5049,2m² theo sơ đồ đo đạc ngày 02/6/2021 đứng tên quyền sử dụng đất ông Lê Ngọc P, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp cho ông Lê Ngọc P được tiếp tục sử dụng.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP C1.

Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 45.19.0039/2019/HĐBĐ/NHCT724 ngày 22/3/2019, Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 45.20.00039-VBSĐBS-01/2020/HĐBĐ/NHCT724 ngày 27/11/2020; Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 45.19.0039-VBSĐBS-02/2022/HĐBĐ/NHCT72431 ngày 26/12/2022; Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 45.19.0039-VBSĐBS-03/2024/HĐBĐ/NHCT72431 ngày 12/01/2024 đối với tài sản bảo đảm là thửa đất số 38, tờ bản đồ số 60 và thửa đất số 4, tờ bản đồ số 72, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 38 tờ bản đồ số 60 đứng tên Lê Ngọc P và thửa đất số 4, tờ bản đồ số 72 đứng tên Lê Ngọc P là hợp pháp.

Đình chỉ một phần yêu cầu của ông Phạm Văn T về việc yêu cầu ông Lê Ngọc P bồi thường cây trồng là 47.520.000 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 14 tháng 10 năm 2024 nguyên đơn ông Phạm Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 97/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp. Ông T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, xem xét giải quyết theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T, tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà H, giữa bà H với ông P và Hợp đồng thế

chấp quyền sử dụng đất giữa ông P, bà H1 là vô hiệu, giao trả lại đất cho ông T sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Phạm Văn T yêu cầu hủy tất cả các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà H và giữa bà H với ông P để trả lại 2 thửa đất trên cho ông T và đồng thời hủy hợp đồng thế chấp giữa ông Lê Ngọc P, bà Hồ Mỹ L với Ngân hàng TMCP C1 chi nhánh S1 và ông T đồng ý trả tiền cho bà H.

- Bà Lê Thị T4 thống nhất với trình bày của ông T, không bổ sung thêm.

- Bà H do ông Nguyễn Tấn T1 trình bày: Không đồng ý theo yêu cầu của ông T; Đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm;

- Ông P không đồng ý theo yêu cầu của ông T;

- Bà H1 và anh P1 thống nhất với trình bày của ông P không bổ sung gì thêm.

- Bà Nguyễn Ngọc Anh T3 trình bày: V không đồng ý theo yêu cầu của ông Phạm Văn T.

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 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Huỷ bản án sơ thẩm số: 97/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

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 Phạm Văn T 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.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, không lý do. Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Xét kháng cáo của ông Phạm Văn T yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà H, giữa bà H với ông P và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông P, bà H1 là vô hiệu, giao trả lại đất cho ông T sử dụng.

Bà H không đồng ý theo yêu cầu của ông T; Việc chuyển nhượng đất từ ông T sang cho bà H là hoàn toàn tự nguyện của cả hai bên, không ai ép buộc ai và việc chuyển nhượng được lập thành văn bản thể hiện tại các hợp đồng được chứng thực và công chứng theo quy định. Việc giao nhận tiền không có lập biên bản giao nhận, sau khi chuyển nhượng đất do bà H chưa nhu cầu sử dụng đất nên cho ông T thuê lại (hợp đồng cho thuê bà H để thất lạc) nhưng ông T không thực hiện việc trả tiền nên bà H đã chuyển nhượng lại cho ông P. Bà H chuyển nhượng 02 thửa đất này cho ông P với giá chuyển nhượng là 2.091.070.000 đồng, số tiền này bà H đã căn trừ trả nợ ngân hàng và nợ ngoài cho ông T còn lại là 1.016.070.000 đồng nên trong hợp đồng mới để giá 1.016.070.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng 02 thửa đất của ông T thì bà H thế chấp để vay tại Ngân hàng V và Ngân hàng S2. Hiện bà H đã tất toán xong tại các ngân hàng này và đã chuyển nhượng cho ông P vào năm 2019 với giá khoảng 2.800.000.000 đồng bà H.

Xét thấy, bà H trình bày đã giao tiền chuyển nhượng đất cho ông T nhưng bà H không có chứng cứ để chứng minh cho việc giao nhận tiền, không có biên nhận thể hiện giao nhận số tiền chuyển là bao nhiêu và đất từ khi chuyển nhượng đến khi ký hợp đồng chuyển qua cho ông P thì ông T vẫn đang sử dụng. Bà H cho rằng cho ông T thuê đất sử dụng nhưng không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày này. Mặc khác, theo tờ tự khai của Lê Hoàng P2 và Nguyễn Hoàng L1 ngày 19/11/2020 thể hiện có biết việc ông T và bà H chuyển nhượng đất để bà H vay Ngân hàng. Ông T cung cấp phiếu chuyển tiền ngày 19/12/2017 thể hiện ông T có chuyển tiền cho bà H 21.000.000 đồng qua Ngân hàng C1 và các hóa đơn thể hiện việc ông T có đi đóng lãi tại Ngân hàng cho khoản vay của bà H. Bà H cho rằng khoản vay từ giao dịch khác nhưng giao dịch nào bà H không cung cấp cụ thể. Cho nên có chứng cứ chứng minh việc ông T nhờ bà H đứng tên dùm để thực hiện việc vay vốn tại Ngân hàng cho ông T. Do đó, có căn cứ cho rằng việc chuyển đất giữa ông T với bà H là không có thật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T5 yêu cầu bà H và ông P giao trả đất cho ông T và ông T đồng ý trả tiền cho bà H. Nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ giá chuyển nhượng đất thực tế giữa bà H và ông T là bao nhiêu, sau khi căn trừ nợ thì bà H có giao tiền cho ông T khoản tiền nào hay không. Để xem xét buộc các bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận trong trường hợp hợp đồng bị tuyên là vô hiệu. Trong khi giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 1.016.070.000 đồng nhưng sau đó bà H thế chấp tại Ngân hàng để vay số tiền 1.400.000.000 đồng.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông Lê Ngọc P mặc dù có lập hợp đồng chuyển nhượng được công chứng theo quy định. Nhưng tại biên bản ghi lời khai ngày 02/4/2021, P thừa nhận *“Lúc tôi giao cọc cho bà H xong mới biết, việc này có ra xã Đ hoà giải, tại biên bản này tôi có ý cho ông T chuộc lại đất nhưng ông T không có khả năng chuộc lại. Còn ý kiến bà H cũng thừa nhận đất này của ông T do ông T vi phạm nghĩa vụ thanh toán Ngân hàng gì đó ông T không tiếp tục vay được nên nhờ bà H đứng tên đi vay ngân hàng, nhưng số tiền vay Ngân hàng này ông T lại không thực hiện nghĩa vụ thanh toán lời lãi quá cao nên bà H buộc phải bán đất để trả nợ Ngân hàng”*. Theo đó thể hiện việc ông P nhận chuyển nhượng đất là không ngay tình, do ông P đã biết đất đang tranh chấp, nhưng vẫn cố ý nhận chuyển nhượng.

Tại phiên toà phúc thẩm, ông P trình bày sau khi nhận đất thì ông P đã đầu tư đào ao nuôi cá và đã thế chấp 2 thửa đất này cho Ngân hàng TMCP C1 chi nhánh S1 để đảm bảo khoản vay trên cho con là ông Lê Hồng P1 vay vốn. Nếu hợp đồng bị vô hiệu thì ông P yêu cầu bà H trả lại cho ông P 3.000.000.000 đồng và xem xét tài sản của ông đã đầu tư trên đất. Do đó, cấp sơ thẩm chưa làm rõ ông P đã đầu tư trên đất như thế nào và chi phí bao nhiêu. Ông T có đồng ý trả chi phí này hay không hoặc có yêu cầu ông P khôi phục lại hiện trạng ban đầu hay không.

[4] Do tại phiên toà phúc thẩm các đương sự có yêu cầu nếu hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu thì yêu cầu xem xét giải quyết giải hậu quả của hợp đồng vô hiệu mà ở cấp sơ thẩm chưa yêu cầu và Toà án cấp sơ thẩm chưa làm rõ các vấn đề đã phân tích ở trên nên cấp phúc thẩm không thể xem xét giải quyết được.

Từ nhưng phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần phải huỷ bản dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân huyện Lai Vung (Nay là khu vực 7) để giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[5] Do huỷ bản án dân sự sơ thẩm nên không xét xét yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn T.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là phù hợp nên chấp nhận.

[7] Về án phí phúc thẩm: Ông Phạm Văn T không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 38, khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 97/2024/DS-ST, ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7), tỉnh Đồng Tháp;

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 7 – tỉnh Đồng Tháp giải quyết lại theo thủ tục chung.

3. Về án phí phúc thẩm: Ông Phạm Văn T không phải chịu tiền án phí phúc thẩm; hoàn trả cho ông T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0014063, ngày 14/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

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

Nơi nhận:

- Phòng KTNV THA Tòa án Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- Tòa án ND Khu vực 7;
- 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