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

Bản án số: 360/2026/DS-PT

Ngày: 22/4/2026

V/v tranh chấp "*Hợp đồng dân sự vay tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng 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 Trần Hữu Tính;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng;

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương;

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Tấn Đạt - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên toà: Ông Huỳnh Hữu Nghị - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15/4/2026 và ngày 22/4/2026, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 594/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025 về việc tranh chấp *"Hợp đồng dân sự vay tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 85/2025/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (nay là Khu vực 6 - Đồng Tháp) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1249/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. **Nguyễn Thị Thu T**, sinh năm 1979;

1.2. **Bùi Anh D**, sinh năm 1969;

Cùng địa chỉ: Tổ G, ấp B, xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường M, tỉnh Đồng Tháp)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: **Nguyễn Thị Thanh T1**, sinh năm 1982. Địa chỉ: số D, N, Phường A, thành phố C, Đồng Tháp (nay là

Phường C, Đồng Tháp) (có mặt).

2. Bị đơn: **Phan Ngọc H**, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Số I, đường P, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (nay là Phường M, Đồng Tháp).

Người đại diện theo uỷ quyền: **Phan Thị Thảo Q**, sinh năm 1996. Địa chỉ: Số A L, phường M, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông **Mai T2**, Luật sư thuộc Công ty L và Cộng sự thuộc đoàn Luật sư tỉnh Đ (có mặt).

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

3.1. Bùi Thanh T3, sinh năm 2001 (vắng mặt);

3.2. Bùi Thanh N, sinh năm 2003 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ G, ấp B, xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường M, tỉnh Đồng Tháp).

3.3. Phạm Hồng V, sinh năm 1980 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ H, Khóm A, Phường D, thành phố C, Đồng Tháp (nay là Phường C, Đồng Tháp)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Phan Ngọc H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm:

** Trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, nguyên đơn Nguyễn Thị Thu T, Bùi Anh D (chị Nguyễn Thị Thanh T1 đại diện) trình bày:*

Ngày 17/5/2022, bà T có vay của chị H 300.000.000 đồng, với lãi suất 3%/tháng, vay không thời hạn. Để bảo đảm cho hợp đồng vay, bà T và ông D có làm hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 100m^2, thuộc thửa 65, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã M (nay là phường M), thành phố C, cho chị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên đất có căn nhà cấp 4 của bà T, ông D. Sau khi vay tiền, bà T đã trả lãi được 05 tháng. Đến tháng 10/2022, bà T không có tiền trả lãi tiếp cho chị H, nên chị H tính lãi cộng vốn tổng cộng là 500.000.000 đồng. Từ đó, chị H đã khóa cửa căn nhà trên đất của bà T, không cho gia đình bà T, ông D vào ở, bà T có trình báo với công an địa phương nhưng được trả lời là đất bà đã chuyển nhượng cho chị H đứng tên quyền sử dụng rồi nên bà không còn quyền, việc trình báo không được lập biên bản.

Căn nhà trên đất nêu trên do bà T, ông D xây dựng năm 2019, gia đình bà T sống trong căn nhà gồm vợ chồng bà T, ông D và 02 người con là Bùi Thanh T3 và Bùi Thanh N. Khi xây dựng nhà, do bà T và ông D không có xin phép xây

dựng nên không biết căn nhà nằm trên 02 thửa đất. Trong quá trình thu thập chứng cứ, Tòa án thông báo bà T, ông D mới biết căn nhà nằm trên 02 thửa đất 65 và 70 (Năm 2022, bà T đã làm thủ tục chuyển nhượng cho anh V thửa đất số 70).

Việc thỏa thuận làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin bảo đảm cho hợp đồng vay thì không có làm giấy tờ thỏa thuận riêng, nhưng trong đoạn vi bằng 13/4/2023 của Thừa Phát lại Đ có đoạn như sau:

Nữ 2: "...tiền lãi của chị là bốn năm tháng lận...".

Nữ 2: "...Cái tiền lãi củ của chị một tháng đúng chưa, ba tháng này nữa là bốn tháng đúng chưa, đi về lật sổ ra nói chuyện..."

Nữ 2: "...em không nhận có nhận lãi nữa, bây giờ chị đóng lãi là chuyện của chị chị chuyển tiền cho ông S là chuyện của chị hé, bây giờ em không nhận lãi, hôm nữa em nói với chị bây giờ chốt trong tết chị giải quyết tiền cho em em chuyển trả sổ cho chị..."

Theo đoạn vi bằng nêu trên là cuộc nói chuyện điện thoại giữa bà T với chị H vào ngày 18/01/2023, Nữ 2 là lời nói của chị H nói với bà T. Theo đó thể hiện bà T vay tiền của chị H làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trình bày trên.

Nay bà T, ông D (chị T1 đại diện) yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất 100m^2, thửa 65, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã M, thành phố C là giao dịch dân sự vô hiệu để bà T, ông D đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất, đồng thời chị H phải giao trả lại nhà và đất cho bà T, ông D theo diện tích đất thực tế đo đạc được thể hiện tại sơ đồ đo đạc ngày 20/3/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh Đ.

Trường hợp Tòa án chấp nhận giao dịch dân sự giữa bà T, ông D với chị H là hợp đồng vay thì bà T, ông D đồng ý trả cho chị H tiền vốn 300.000.000 đồng và tiền lãi 1,66%/tháng, tính từ tháng 10/2022 đến nay là 30 tháng, với số tiền là 149.440.000 đồng, tổng cộng là 449.440.000 đồng. Trường hợp Tòa án xét giao dịch giữa bà T, ông D với chị H là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì bà T và ông D đồng ý trả cho chị H số tiền chuyển nhượng 200.000.000 đồng (ghi trong hợp đồng) và bồi thường tiền chênh lệch giá 324.600.000 đồng, tổng cộng là 524.600.000 đồng (Theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty T5 đã định).

- Đối với một phần căn nhà của bà T, ông D nằm trên diện tích đất thuộc thửa 70 của anh V thì bà T, ông D với anh V sẽ tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

** Trong quá trình thu thập chứng cứ và tại các văn bản trình bày ý kiến, bị*

đơn Phan Ngọc H (anh Lê Thanh T4 đại diện) trình bày: Ngày 16/5/2022, chị H với bà T, ông D có ký kết hợp đồng đặt cọc, về việc bà T, ông D thỏa thuận chuyển nhượng cho chị H diện tích đất và nhà trên đất 100m^2, thửa 65, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã M, thành phố C, giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng. Sau đó ngày 17/5/2022, hai bên đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng theo quy định, chị H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 02/8/2022, chị H đã giao tiền đủ cho ông D, bà T và đã nhận đất và nhà quản lý sử dụng đến nay. Chị H không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của nguyên đơn.

Những đoạn Zalo, ghi âm có lập Vi bằng do nguyên đơn cung cấp không chứng minh được cuộc nói chuyện giữa nguyên đơn với bị đơn, là nguyên đơn có vay tiền và thế chấp diện tích đất, thửa 65, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã M, thành phố C. Nội dung cuộc nói chuyện không thể hiện chị H thừa nhận có cho bà T, ông D vay tiền và thế chấp diện tích đất, thửa 65, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã M, đảm bảo cho khoản vay tiền. Nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh có việc vay tiền thế chấp tài sản.

Trường hợp Tòa án xét xử buộc chị H trả cho bà T, ông D diện tích đất và nhà thuộc thửa 65, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã M, thành phố C, thì bà T, ông D phải trả cho chị H số tiền giá trị đất 524.600.000 đồng và giá trị nhà 381.272.000 đồng, tổng cộng là 905.872.000 đồng (Theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty T5 đã định).

* *Trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Hồng V trình bày:* Tháng 7/2022, anh V có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T, ông D diện tích 311,6m^2, thuộc thửa 70, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã M, thành phố C. Sau khi anh V và bà T, ông D thỏa thuận chuyển nhượng thì hai bên đến phòng công chứng và đến Văn phòng một cửa của Ủy ban nhân dân thành phố C hoàn thành thủ tục chuyển nhượng sang tên, khi thỏa thuận chuyển nhượng thì bà T và ông D có chỉ cho anh V diện tích đất liền kề với căn nhà của bà T với ông D và một phần lối đi ra đường lộ. Khi đó, anh V không biết diện tích đất anh nhận chuyển nhượng có một phần căn nhà của bà T, ông D. Đến khi Tòa án thông báo thì anh V mới biết căn nhà cấp 4 bà T đang tranh chấp với chị H có một phần diện tích 55,2m^2 thuộc thửa 70, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã M, thành phố C, thuộc quyền sử dụng của anh V.

Theo đơn yêu cầu, anh V yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông D với chị H, đối với diện tích đất 55,2m^2 thuộc thửa 70, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã M, thành phố C và buộc chị H phải giao trả lại cho ông V diện tích đất 55,2m^2 thuộc thửa 70, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã M, thành phố C, Đồng Tháp.

Tại phiên tòa, anh V rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập nêu trên. Anh V với bà T, ông D sẽ tự thỏa thuận đối với căn nhà nằm trên thửa đất của anh V.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Thanh T3, Bùi Thanh N (chị Nguyễn Thị Thanh T1 đại diện) trình bày:* Anh Tú và anh N là con của bà T và ông D. Anh Tú và anh N thống nhất với lời trình bày của ông D, bà T nêu trên, không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2025/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (nay là Khu vực 6 - Đồng Tháp), đã áp dụng: Điều 131 và khoản 1 Điều 408 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 100 Luật đất đai năm 2013; các điều 147, 244 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Đình chỉ yêu cầu của anh Phạm Hồng V, yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông D với chị H, đối với diện tích đất 55,2m^2 thuộc thửa 70, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã M, thành phố C và buộc chị H phải giao trả lại cho ông V diện tích đất 55,2m^2 thuộc thửa 70, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã M, thành phố C, Đồng Tháp.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thu T, ông Bùi Anh D (chị T1 đại diện), yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bà Nguyễn Thị Thu T, ông Bùi Anh D với chị Phan Ngọc H, đối với diện tích đất 100m^2, thửa 65, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã M (nay là phường M), thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, là giao dịch dân sự vô hiệu.

3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bà Nguyễn Thị Thu T, ông Bùi Anh D với chị Phan Ngọc H, đối với diện tích đất 100m^2, thuộc thửa 65, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã M (nay là phường M), thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, là giao dịch dân sự vô hiệu.

4. Buộc bà Nguyễn Thị Thu T, ông Bùi Anh D cùng liên đới trả cho chị Phan Ngọc H số tiền 524.600.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Buộc chị Phan Ngọc H giao trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu T, ông Bùi Anh D diện tích đất và căn nhà cùng mái che trên diện tích đất 147m^2 trong phạm vi các mốc M1, M4, M5, M8, M1, theo sơ đồ đo đạc ngày 20/3/2024 của

Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh Đ, thuộc thửa 65, 70, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã M (nay là phường M), thành phố C, Đồng Tháp.

6. Buộc chị Phan Ngọc H nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 492681, ngày 02/8/2022 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cho Cơ quan thi hành án dân sự thành phố C để thi hành quyết định trên.

7. Đề nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DG 492681, ngày 02/8/2022 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ, để thi hành quyết định trên.

8. Bà Nguyễn Thị Thu T, ông Bùi Anh D có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất 92,1m^2 trong phạm vi các mốc M1, M2, M7, M8, M1, theo Sơ đồ đo đạc ngày 20/3/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh Đ, đất thuộc thửa 65, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã M (nay là phường M), thành phố C, Đồng Tháp, và phải chịu nghĩa vụ tài chính (nếu có).

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

* Ngày 28 tháng 6 năm 2025, bị đơn Phan Ngọc H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 85/2025/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (nay là Khu V - Đồng Tháp), yêu cầu sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Thu T, Bùi Anh D.

Tại phiên tòa:

- *Đại diện nguyên đơn là chị Nguyễn Thị Thanh T1 tranh luận:* Tôi không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bà H. Tôi thống nhất kết quả giám định, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng không phù hợp với giá qua định giá. Đất đã cất nhà toàn bộ nhưng chuyển nhượng đất không có chuyển nhượng nhà, có một phần là đất đã chuyển cho ông V nên đây là trường hợp có đối tượng không thể thực hiện được. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 85/2025/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (nay là Khu vực 6 - Đồng Tháp).

- *Luật sư Mai T2 người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu tranh luận:* Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng hợp pháp được các bên thừa nhận. Nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh hợp đồng chuyển nhượng nhằm mục đích che dấu hợp đồng vay. Hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện có căn nhà vì nhà xây dựng không phép. Các bên đã hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng, bị đơn bà H đã nhận nhà đất và đã cho thuê. Do đó, đề nghị Hội

đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Đại diện bị đơn là chị Phan Thị Thảo Q tranh luận:* Tôi thống nhất với ý kiến của Luật sư T2.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thư ký, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phan Ngọc H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 85/2025/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (nay là Khu vực 6 - Đồng Tháp).

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là tranh chấp dân sự về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 500 Bộ luật dân sự và khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố Tụng dân sự là có căn cứ.

[2]. Xét thời hạn kháng cáo:

Ngày 14/6/2025, Toà án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (nay là Khu vực 6 - Đồng Tháp) ban hành bản án số 85/2025/DS - ST, đến ngày 28 tháng 6 năm 2025, bị đơn bà Phan Ngọc H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Như vậy, kháng cáo của bà H còn trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét.

[3]. Xét nội dung kháng cáo: Bà H yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Thu T, Bùi Anh D.

[3.1]. Cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/5/2022 giữa ông D, bà T và chị H vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại khoản 1 Điều 408 Bộ luật dân sự là có căn cứ, vì:

[3.1.1]. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/5/2022 không thể hiện chuyển nhượng căn nhà trên đất. Giá trị ghi trong hợp

đồng chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, trong khi giá trị căn nhà đã là 381.272.000 đồng cao hơn cả giá trị nhà đất chuyển nhượng là không hợp lý.

[3.1.2]. Căn cứ Công văn số 2950/CNVPĐKĐĐTPCL-KTĐC, ngày 01/7/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, xác định căn nhà cấp 4 của bà T, ông D có một phần nằm trên thửa đất số 65 (44,5m^2) và một phần nằm trên thửa 70 (49,5m^2) của anh V nên bà T ông D không có quyền chuyển nhượng.

[3.2]. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cấp sơ thẩm xác định bên ông D bà T có lỗi toàn bộ dẫn đến hợp đồng vô hiệu, bên nguyên đơn cũng thống nhất trả lại giá trị chuyển nhượng cho bên bị đơn là 200.000.000 đồng và bồi thường tiền chênh lệch giá với số tiền 324.600.000 đồng, tổng cộng là 524.600.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật có lợi cho phía bị đơn. Do xác định các bên không có chuyển nhượng căn nhà trên đất nên không buộc bên ông D bà T trả giá trị nhà cho bà H là có căn cứ.

[3.3]. Xét ý kiến của Luật sư Mai T2 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Phan Ngọc H là không có căn cứ pháp luật, không phù hợp với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát và nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[3.4]. Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy bị đơn bà Phan Ngọc H kháng cáo nhưng không có cung cấp chứng cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo cần giữ nguyên án sơ thẩm.

[4]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Phan Ngọc H không được chấp nhận kháng cáo nên phải chịu 300.000 đồng án phí, được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 131 và khoản 1 Điều 408 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 100 Luật đất đai năm 2013; các điều 147, 244 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

- Xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị Phan Ngọc H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 85/2025/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (nay là Khu vực 6 - Đồng Tháp).

1.1. Đình chỉ yêu cầu của anh Phạm Hồng V, yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông D với chị H, đối với diện tích đất 55,2m^2 thuộc thửa 70, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã M, thành phố C và buộc chị H phải giao trả lại cho ông V diện tích đất 55,2m^2 thuộc thửa 70, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã M, thành phố C, Đồng Tháp.

1.2. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thu T, ông Bùi Anh D (chị T1 đại diện), yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bà Nguyễn Thị Thu T, ông Bùi Anh D với chị Phan Ngọc H, đối với diện tích đất 100m^2, thửa 65, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã M (nay là phường M), thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, là giao dịch dân sự vô hiệu.

1.3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bà Nguyễn Thị Thu T, ông Bùi Anh D với chị Phan Ngọc H, đối với diện tích đất 100m^2, thuộc thửa 65, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã M (nay là phường M), thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, là giao dịch dân sự vô hiệu.

1.4. Buộc bà Nguyễn Thị Thu T, ông Bùi Anh D cùng liên đới trả cho chị Phan Ngọc H số tiền 524.600.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

1.5. Buộc chị Phan Ngọc H giao trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu T, ông Bùi Anh D diện tích đất và căn nhà cùng mái che trên diện tích đất 147m^2 trong phạm vi các mốc M1, M4, M5, M8, M1, theo sơ đồ đo đạc ngày 20/3/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh Đ, thuộc thửa 65, 70, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã M (nay là phường M), thành phố C, Đồng Tháp.

1.6. Buộc chị Phan Ngọc H nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 492681, ngày 02/8/2022 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cho Cơ quan thi hành án dân sự thành phố C để thi hành quyết định trên.

1.7. Đề nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DG 492681, ngày 02/8/2022 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ, để thi hành quyết định trên.

1.8. Bà Nguyễn Thị Thu T, ông Bùi Anh D có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất 92,1m^2 trong phạm vi các mốc M1, M2, M7, M8, M1, theo Sơ đồ đo đạc ngày

20/3/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh Đ, đất thuộc thửa 65, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã M (nay là phường M), thành phố C, Đồng Tháp, và phải chịu nghĩa vụ tài chính (nếu có).

1.9. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Chị H trả cho bà T, ông D số tiền 3.446.000 đồng

1.10. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà T và ông D phải chịu 24.984.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.800.000 đồng, theo biên lai số 0000134, ngày 05/12/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, Đồng Tháp, bà T và ông D còn phải nộp tiếp số tiền 17.184.000 đồng;

- Chị H phải chịu 19.063.500 đồng;

- Hoàn trả cho anh V tiền tạm ứng án phí đã nộp 927.000 đồng theo biên lai số 0013135, ngày 10/12/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, Đồng Tháp.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị H phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004107 ngày 07/7/2025 của cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp;

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, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

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

Án tuyên lúc 14 giờ 00 phút và kết thúc lúc 14 giờ 15 phút ngày 22/4/2026, có mặt chị T1, các đương sự còn lại vắng mặt.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND khu vực 6 – Đồng Tháp;
- Phòng THADS khu vực 6;
- Các đương sự;
- Công bố bản án trên cổng TTĐT;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

Trần Hữu Tính