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

Bản án số: 66/2026/DS-PT
Ngày: 20-01-2026
V/v tranh chấp: "Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"

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: Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Hồng Tâm

Bà Nguyễn Thanh Nhàn

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Ngô Phúc Thẩm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13, 20 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 591/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025 về tranh chấp "Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2025/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Tháp) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1314/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1977.

Địa chỉ: số B, khu phố A, Phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (Nay là 25/79, Khu phố A, Phường C, tỉnh Đồng Tháp).

Đại diện theo ủy quyền: Chị Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1998 (Có mặt).

Địa chỉ: số A L, Khu phố C, Phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (Nay là 191/22 L, Khu phố C, phường C, tỉnh Đồng Tháp)

(Văn băn ủy quyền ngày 18/01/2024)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Văn Đ: Luật sư Võ Thanh V, Công ty L, thuộc đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Phạm Minh A, sinh năm 1970 (có đơn xin vắng mặt).

2. Bà Dương Thị R, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp T, xã N, tỉnh Đồng Tháp).

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

1. Bà Phạm Thị Hồng G, sinh năm 1983.

2. Ông Trần Quốc N1, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre (Nay là ấp T, xã P, tỉnh Vĩnh Long).

Đại diện theo ủy quyền của bà G, ông N1: Anh Đinh Văn N2, sinh năm 1977 (Có mặt).

Địa chỉ: số C ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre (Nay là 305/68 ấp L, xã C, tỉnh Vĩnh Long)

(Văn bản ủy quyền ngày 02/4/2025)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Quốc N1, bà Phạm Thị Hồng G: Luật sư Trương Văn T, thuộc đoàn luật sư tỉnh V (có mặt).

3. Ủy ban nhân dân xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang

Cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã N, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hồng T1 – Chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Phạm Minh A; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị Hồng G, Trần Quốc N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn ông Trần Văn Đ trình bày:

Ông A và bà R nợ ông Đ số tiền vốn và lãi 445.000.000 đồng đã được giải quyết tại quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 117/2023/QĐST-DS ngày 21/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện C. Nhưng ông A và bà R không thực hiện trả nợ nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện C đã ra quyết định thi hành án số 186/QĐ-CCTHADS ngày 02/01/2024, qua xác minh thì ông A và bà R có thửa đất số 90, tờ bản đồ số 34, diện tích 105,9m^2 do UBND huyện C cấp ngày 09/6/2012 cho ông Phạm Minh A đứng tên. Nhưng trong thời gian Tòa án đang thụ lý giải quyết ngày 16/10/2023 ông A và bà R đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Quốc N1 và bà Phạm Thị Hồng G toàn bộ thửa đất số 90 đã được UBND xã N chứng thực số 683 quyển số 02 nhằm mục đích để tẩu tán tài sản trốn tránh nghĩa vụ thi hành án cho ông Đ, ngoài thửa đất và nhà này thì ông A và bà R không còn tài sản nào khác để thi hành án cho ông Đ.

Việc ông A và bà R ký hợp đồng chuyển nhượng để tẩu tán tài sản và trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho ông Đ, thực sự ông N1 và bà G không có mua phần đất này vì từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay gia đình ông A và bà R vẫn sinh sống quản lý đất và nhà này, giữa ông A và bà R với ông N1 và bà G có mối quan hệ bà con với nhau.

Do đó, nay ông Đ yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết như sau:

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Minh A với ông Trần Quốc N1 và bà Phạm Thị Hồng G đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 34, diện tích 105,9m^2 tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang do UBND xã N chứng thực số 683, quyển số 02 ngày 16/10/2023 là vô hiệu.

Bị đơn ông Phạm Minh A trình bày:

Tại thời điểm chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND xã N số 683, quyển số 02, ngày 16/10/2023 không có quyết định nào của Tòa án có thẩm quyền về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản hoặc phong tỏa tài sản của ông A và cũng không có quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đảm bảo cho việc thi hành án của Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền. Do đó, UBND xã N chứng thực hợp đồng số 683 là hoàn toàn đúng quy định pháp luật. Ông A đã nhận đầy đủ tiền từ ông N1 và bà G theo thỏa thuận hợp đồng và bàn giao quyền sử dụng đất cho ông N1 và bà G.

Do đó, nay ông Đ khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Minh A với ông Trần Quốc N1 và bà Phạm Thị Hồng G do UBND xã N chứng thực số 683, quyển số 02, ngày 16/10/2023 là vô hiệu thì ông A không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc N1 và bà Phạm Thị Hồng G trình bày:

Tại thời điểm ông N1 và bà G nhận chuyển nhượng đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 34, diện tích 105,9m^2 tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang của ông A và bà R đây là tài sản của cá nhân ông A, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực tại UBND xã N đúng quy định pháp luật, tại thời điểm chuyển nhượng không có quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất để đảm bảo thi hành án và không có quyết định của Tòa án về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, nên ông N1 và bà G nhận chuyển nhượng là hoàn toàn hợp lệ. Ông N1 và bà G đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/10/2023 đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 34, diện tích 105,9m^2 cho ông N1 và bà G đứng tên quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng ông N1 và bà G đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho ông A và bà R, đã bàn giao đất cho ông N1 và bà G quản lý sử dụng.

Do đó, nay ông N1 và bà G không đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Minh A với ông Trần Quốc N1 và bà Phạm Thị Hồng G đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 34, diện tích 105,9m^2 tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang do UBND xã N chứng thực số 683, quyển số 02 ngày 16/10/2023 là vô hiệu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND xã N trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Minh A với ông Trần Quốc N1 và bà Phạm Thị Hồng G được UBND xã N chứng thực ngày 16/10/2023, số chứng thực 683, quyển số 02/2023-SCT/HĐ,GĐ. Xét thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là phù hợp với quy định của pháp luật, tự nguyện giao kết hợp đồng nên việc chứng thực của UBND xã N đối với hợp đồng chuyển nhượng trên là hợp pháp.

Qua xác minh thực tế, sau khi ông A chuyển nhượng thửa đất này cho ông N1 và bà G đến nay, ông A và bà R (vợ ông A) vẫn còn sinh sống trong nhà tại thửa đất này; còn việc ông A và bà R có bàn giao nhà đất và tài sản trong nhà cho ông N1 và bà G hay chưa thì UBND xã không nắm rõ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 95/2025/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Tháp) đã quyết định áp dụng: Khoản 2 Điều 124, 131, 407 và khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự; 156, 165, 227, 228, 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, Điều 27 Luật Đất đai năm 2024; khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự; Điều 75 Luật thi hành án dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Toà án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Đ.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Phạm Minh A với ông Trần Quốc N1 và bà Phạm Thị Hồng G đối với thửa đất số 90,

tờ bản đồ số 34, diện tích 105,9m^2 tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang do UBND xã N chứng thực số 683, quyển số 02 ngày 16/10/2023 là vô hiệu.

Sau khi án có hiệu lực pháp luật ông Phạm Minh A được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 34, diện tích 105,9m^2 tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho ông Phạm Minh A đứng tên theo quy định pháp luật.

(Kèm theo trích lục bản đồ địa chính ngày 09/7/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C có tứ cận như sau)

+ Hướng Đông giáp thửa số 109.

+ Hướng Tây giáp đường T. nhựa.

+ Hướng Nam giáp thửa số 89.

+ Hướng Bắc giáp thửa số 91.

Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2024/QĐ-BPKCTT ngày 16 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 27/6/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Quốc N1 và Phạm Thị Hồng G có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 30/6/2025 bị đơn Phạm Minh A có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Đại diện theo ủy quyền của ông Trần Quốc N1, bà Phạm Thị Hồng G là anh Đinh Văn N2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn Phạm Minh A vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đại diện của nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N1, bà G, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N1, bà G trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Minh A với ông Trần Quốc N1, bà Phạm Thị Hồng G thực hiện đúng quy định pháp luật, hợp đồng có công chứng chứng thực. Tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, phần đất chuyển nhượng không bị cơ quan có thẩm quyền kê biên, ngăn chặn. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 16/10/2023

có hiệu lực pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông N1, bà G. Sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Trần Văn Đ trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Minh A với ông Trần Quốc N1, bà G thể hiện giá ghi trong hợp đồng không đúng giá thực tế. Khi các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng, Tòa án nhân dân huyện C đang thụ lý giải quyết vụ án giữa nguyên đơn ông Đ khởi kiện ông A, bà R trả số tiền nợ 445.000.000 đồng. Đồng thời, các bên không có chứng cứ giao nhận tiền, ông A, bà R1 vẫn đang quản lý tài sản không giao nhà đất cho ông N1, bà G. Do đó, có cơ sở xác định mục đích ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án của ông A. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ là có căn cứ đúng quy định pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông A, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N1, bà G, giữ y bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến: Về tố tụng việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ Quyết định số 117/2023/QĐST-DS ngày 21/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện C v/v Công nhận thỏa thuận của các đương sự nôi dung: Ông Phạm Minh A, bà Dương Thị R1 có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn Đ số tiền 445.000.000 đồng. Qua xác minh của Thi hành án thì ông Phạm Minh A không còn tài sản để thi hành.

Xét trong thời gian Tòa án thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng vay giữa ông Trần Văn Đ, và ông Phạm Minh A (thụ lý ngày 12/6/2023) thì ông Phạm Minh A lại ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 90, tờ bản đồ 34, diện tích 105,9m^2 cho ông Trần Quốc N1, bà Phạm Thị Hồng G. Hợp đồng chuyển nhượng ghi giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng không phù hợp giá thực tế, giao dịch chuyển nhượng không có chứng cứ chứng minh việc giao nhận tiền. Đồng thời, ông A, bà R1 vẫn quản lý sử dụng nhà đất nên có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng ký kết ngày 16/10/2023 là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Minh A với ông Trần Quốc N1, bà Phạm Thị Hồng G là có căn cứ. Bị đơn ông Phạm Minh A, ông N1, bà G kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới nên không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông N1, bà G, ông A, giữ y bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Tháp).

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N1, bà G, lời trình bày của các đương sự, Luật sư và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Phạm Minh A, ông Trần Quốc N1, bà Phạm Thị Hồng G thực hiện đúng quy định theo Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự, thời hạn kháng cáo đúng quy định Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp "Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu" theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 là đúng quy định.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của bị đơn ông Phạm Minh A, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc N1, bà Phạm Thị Hồng G, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm. Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Minh A với ông Trần Quốc N1, bà Phạm Thị Hồng G xác lập vào ngày 16/10/2023. Theo đó các bên thỏa thuận ông A chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 90, tờ bản đồ 34, diện tích 105,9m^2 tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên lập thành văn bản có chứng thực của Văn phòng công chứng, tuân thủ đúng quy định pháp luật đất đai. Ông N1, bà G đã đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN07409 ngày 27/10/2023. Ông Trần Văn Đ cho rằng ông Phạm Minh A chuyển nhượng thửa đất số 90 cho ông Trần Quốc N1, bà Phạm Thị Hồng G nhằm mục đích tẩu tán tài sản để không thi hành khoản nợ 445.000.000đồng cho ông Đ nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Phạm Minh A với ông Trần Quốc N1, bà Phạm Thị Hồng G đối với thửa đất số 90.

Căn cứ Quyết định số 117/2023/QĐST-DS ngày 21/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện C nội dung: *Ông Phạm Minh A, bà Dương Thị R1 có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn Đ số tiền 445.000.000 đồng*. Sau khi Quyết định số 117 có hiệu lực, ông Trần Văn Đ đã yêu cầu thi hành án và đã được cơ quan Thi hành án ra quyết định thi hành án theo yêu cầu số 186/QĐ-CCTHADS ngày 02/01/2024. Qua xác minh điều kiện thi hành án của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C thì ngoài thửa đất số 90, tờ bản đồ số 34, diện tích 105,9m^2 tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giáng đã chuyển nhượng cho ông Trần Quốc N1, bà Phạm Thị Hồng G thì bị đơn ông A, bà R1 không còn tài sản nào khác để đảm bảo thi hành án.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Minh A với ông Trần Quốc N1, bà Phạm Thị Hồng G ký kết ngày 16/10/2023, việc giao dịch chuyển nhượng được thực hiện trong thời gian Tòa án đang thụ lý giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng vay giữa ông Trần Văn Đ với bị đơn ông Phạm Minh A, bà Dương Thị R1 (Thụ lý số 251/2023/TLDS ngày 12/6/2023). Theo xác minh của cơ quan Thi hành án ông Phạm Minh A, bà Dương Thị R1 có tài sản duy nhất là thửa đất số 90 nhưng ông A lại chuyển nhượng cho ông N1, bà G theo hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 16/10/2023. Như vậy, việc bị đơn ông Phạm Minh A chuyển nhượng thửa đất số 90 là tài sản duy nhất của mình cho người khác trong khi đang có nghĩa vụ trả nợ cho ông Trần Văn Đ và không sử dụng số tiền chuyển nhượng này vào mục đích trả nợ cho nguyên đơn là có dấu hiệu trốn tránh thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông Đ. Đồng thời, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông A, bà R1 vẫn quản lý sử dụng thửa đất số 90 chưa giao tài sản cho bên nhận chuyển nhượng là ông N1, bà G. Như vậy, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 16/10/2023 giữa ông Phạm Minh A với ông Trần Quốc N1, bà Phạm Thị Hồng G là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho ông Đ nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã N chứng thực số 683, quyển số 02 ngày 16/10/2023 vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của ông N1, bà G cũng không cung cấp được chứng cứ giao nhận tiền chuyển nhượng giữa ông A với ông N1, bà G và chứng cứ thể hiện việc giao đất và tài sản trên đất cho ông N1, bà G, việc thỏa thuận giữa các bên cho thuê nhà. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông N1, bà G và ông A.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của ông N1, bà G không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, khi nào các đương sự có yêu cầu sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

[3] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của bị đơn Phạm Minh A, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc N1, bà Phạm Thị Hồng G là không có căn cứ nên không được chấp nhận, Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên người kháng cáo ông A, ông N1, bà G phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Minh A, ông Trần Quốc N1, bà Phạm Thị Hồng G. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 95/2025/DS-ST ngày 11/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Tháp).

Áp dụng khoản 2 Điều 124, 131, 407 và khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự; Điều 156, 165, 227, 228, 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, Điều 27 Luật Đất đai năm 2024; khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự; Điều 75 Luật thi hành án dân sự; Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Đ.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Phạm Minh A với ông Trần Quốc N1 và bà Phạm Thị Hồng G đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 34, diện tích 105,9m^2 tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang do UBND xã N chứng thực số 683, quyển số 02 ngày 16/10/2023 là vô hiệu.

Sau khi án có hiệu lực pháp luật ông Phạm Minh A được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 34, diện tích 105,9m^2 tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho ông Phạm Minh A đứng tên theo quy định pháp luật.

Kèm theo trích lục bản đồ địa chính ngày 09/7/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp thửa số 109.

+ Hướng Tây giáp đường T. nhựa.

+ Hướng Nam giáp thửa số 89.

+ Hướng Bắc giáp thửa số 91.

2. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2024/QĐ-BPKCTT ngày 16 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C.

3. Về án phí: Ông Phạm Minh A, ông Trần Quốc N1, bà Phạm Thị Hồng G mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000401, 0000402 và 0000403 ngày 04/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp nên xem như ông A, ông N1 và bà G đã nộp xong án phí phúc thẩm.

Ông Phạm Minh A, bà Dương Thị R1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

H lại cho ông Trần Văn Đ 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002309 ngày 26/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp)

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Án tuyên lúc 14 giờ 00 phút, ngày 20 tháng 01 năm 2026 có mặt nghe tuyên án chị Nguyễn Thị Kim N, Luật sư V, đại diện Viện kiểm sát./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND Khu vực 4 – 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

Nguyễn Thị Diệp Thúy