

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 168/2026/DS-PT

Ngày 26-02-2026

*“V/v tranh chấp đòi lại tài sản
và hợp đồng 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 Trung Thành.

Các Thẩm phán:

Ông Hứa Quang Thông

Ông Trương Vĩnh Hữu

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Viết Hùng, Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Hà Thúy Thảo -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 02 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: 1078/2025/TLPT-DS
ngày 31 tháng 12 năm 2025, về việc *“Tranh chấp về đòi lại tài sản và hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 110/2025/DS-ST ngày 29 tháng 08 năm
2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 601/2026/QĐ-PT
ngày 21 tháng 01 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 284/2026/QĐ-PT
ngày 05/02/2026; giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm: 1990.

Địa chỉ: Khu phố X, phường L, thành phố G, tỉnh Tiền Giang (nay là khu
phố X, phường L, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thu T là: Ông Trần
Quang V, sinh năm: 1984.

Địa chỉ: Ấp G, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là: ấp G, xã T, tỉnh
Đồng Tháp) (Hợp đồng ủy quyền ngày 16/08/2024) (Có mặt tại phiên tòa).

*** Bị đơn:**

1. Ông Trần Văn V1, sinh năm: 1972 (Có mặt tại phiên tòa).

2. Bà Đỗ Thị N, sinh năm: 1973 (Có mặt tại phiên tòa).

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là: Ấp T, xã T,

tỉnh Đồng Tháp).

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

1. Văn phòng C.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Phú M - Trưởng Văn phòng.

Địa chỉ: đường N, khu phố H, phường S, tỉnh Đồng Tháp.

2. Ông Trần Đỗ T1, sinh năm: 2006;

3. Bà Lê Thị G, sinh năm: 1993.

4. Bà Trần Thị Mỹ D, sinh năm: 1994;

5. Ông Trần Đỗ N1, sinh năm: 1993;

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là Ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

**Người kháng cáo:* Ông Trần Văn V1 và bà Đỗ Thị N cùng là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Tại đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T là ông Trần Quang V trình bày:

Ngày 04/8/2022 bà T có ký kết hợp đồng nhận chuyển nhượng của ông V một căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 219,42m² và thửa đất số 428, tờ bản đồ 08, diện tích 467m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09633 do Sở TN và MT cấp cho ông Trần Văn V1 ngày 27/11/2020 với giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đã thực hiện xong phía bà T đã giao đủ tiền cho ông V1 (có làm biên nhận). Phía ông V1, bà N đã giao tài sản cho bà T và bà T đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, do chưa có nhu cầu sử dụng nên phía ông V1 hỏi thuê lại căn nhà để vợ chồng ông và các con có thời gian tạo lập chỗ ở mới nên bà T cho thuê lại với giá là 3.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 01 năm, khi thuê nhà đất có làm hợp đồng thuê. Sau khi thuê nhà vợ chồng ông V1 trả tiền thuê đến ngày 04/8/2023 thì ngưng không trả tiền thuê nữa mà cũng không chịu trả nhà, đất lại cho bà T.

Nay nhận thấy quyền lợi bị thiệt thòi nên bà T yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Trần Văn V1, bà Đỗ Thị N cùng các thành viên trong hộ đang sống trong căn nhà phải di dời tài sản trả lại cho bà T 01 căn nhà cấp 4 diện tích 219,42m² và thửa đất số 428, tờ bản đồ 08, diện tích 467m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liên với đất số CN11635 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G cấp cho bà Nguyễn Thị Thu T ngày 19/06/2023.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn phía nguyên đơn bà T không đồng ý.

2. Tại bản tự khai và trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm bị đơn bà Đỗ Thị N trình bày:

Thửa đất tranh chấp trên là tài sản chung của bà N và ông V1 và trên thửa đất có căn nhà do bà và ông V1 xây dựng, khi ông V1 chuyển nhượng đất cho bà T để vay số tiền 1.500.000.000 đồng thì bà hoàn toàn không biết và cũng không đồng ý với việc chuyển nhượng này. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V1 và bà T chỉ thể hiện nội dung chuyển nhượng đất chứ không có chuyển nhượng nhà. Ngày 14/01/2021 bà N và ông V1 có lập “Văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung vợ chồng” nên xác định đây là tài sản chung của vợ chồng. Hiện nay trên thửa đất và căn nhà này bà và con trai tên T1 đang sinh sống, riêng cháu N1, cháu G, cháu D đã có gia đình ở riêng không còn sinh sống tại nhà và đất này. Đối với biên bản bàn giao ngày 20/6/2024 mà nguyên đơn cung cấp dấu lặn tay dưới chỗ người giao là dấu lặn tay của bà do phía nguyên đơn ép buộc bà lặn tay chứ bà không đồng ý. Nay nhận thấy quyền lợi bị thiệt thòi nên bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng số 010843 quyển số 18/2022TP/CC- SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn V1 và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thu T đối với thửa đất số 428, tờ bản đồ 08, diện tích 467 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09633 do Sở TN và MT cấp cho ông Trần Văn V1 ngày 27/11/2020.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN11635 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G cấp cho bà Nguyễn Thị Thu T ngày 19/06/2023 đối với thửa đất số 428, tờ bản đồ 08, diện tích 467 m².

- Công nhận thửa đất số 428, tờ bản đồ 08, diện tích 467 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09633 do Sở TN và MT cấp cho ông Trần Văn V1 ngày 27/11/2020 là tài sản chung của vợ chồng trong thời hôn nhân.

3. Bị đơn ông Trần Văn V1: Vắng mặt không trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong suốt quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng.

4. Tại bản tự khai và trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C trình bày:

Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữ hộ ông Trần Văn V1 và bà Nguyễn Thị Thu T là đúng theo quy định của pháp luật công chứng hiện hành. Đối với yêu cầu khởi kiện nguyên đơn, bị đơn thì Văn phòng C không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

5. Tại bản tự khai và trong suốt quá trình tố tụng người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Trần Đỗ T1, bà Lê Thị G, bà Trần Thị Mỹ D, ông Trần Đỗ N1 cùng trình bày: Cùng thống nhất với lời trình bày và yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị N.

*Tại Quyết định Bản án sơ thẩm số: 110/2025/DS-ST ngày 29 tháng 08 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu T.

Buộc ông Trần Văn V1, bà Đỗ Thị N cùng thành viên trong hộ đang sinh sống trên thửa đất là ông Trần Đỗ T1 phải di dời tài sản trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu T 01 căn nhà cấp 4 diện tích 219,42m² và thửa đất số 428, tờ bản đồ 08, diện tích 467m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN11635 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện G cấp cho bà Nguyễn Thị Thu T ngày 19/06/2023. Nhà đất tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là: ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

2. Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đỗ Thị N về việc yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng số 010843 quyển số 18/2022TP/CC- SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn V1 và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thu T đối với thửa đất số 428, tờ bản đồ 08, diện tích 467m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09633 do Sở T3 cấp cho ông Trần Văn V1 ngày 27/11/2020.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN11635 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất

đại huyện G cấp cho bà Nguyễn Thị Thu T ngày 19/06/2023 đối với thửa đất số 428, tờ bản đồ 08, diện tích 467m².

- Công nhận thửa đất số 428, tờ bản đồ 08, diện tích 467m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09633 do Sở T3 cấp cho ông Trần Văn V1 ngày 27/11/2020 là tài sản chung của vợ chồng trong thời hôn nhân.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Văn V1, bà Đỗ Thị N cùng có nghĩa vụ liên đới nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Đỗ Thị N phải nộp 900.000 đồng (Chín trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- H lại bà Nguyễn Thị Thu T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0013632 ngày 01/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp).

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền thi hành án theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12 tháng 09 năm 2025, ông Trần Văn V1 và bà Đỗ Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 110/2025/DS-ST ngày 29 tháng 08 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T, ông Trần Quang V trình bày: Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn V1 và bà Đỗ Thị N, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Trần Văn V1 và bà Đỗ Thị N trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu T, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng số 010843 quyển số 18/2022TP/CC- SCC/HĐGD, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN11635 và công nhận thửa đất số 428, tờ bản đồ 08, diện tích 467m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09633 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 cấp cho ông Trần Văn V1 ngày 27/11/2020 là tài sản chung của vợ chồng trong thời hôn nhân.

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

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bị đơn ông Trần Văn V1 và bà Đỗ Thị N. Giữ nguyên nội dung quyết định 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 tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thu T, yêu cầu phản tố của bị đơn là bà Đỗ Thị N đối với tài sản tranh chấp là căn nhà cấp 4 diện tích 219,42m² và thửa đất số 428, tờ bản đồ số 08, diện tích 467m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN11635 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G, tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Nguyễn Thị Thu T ngày 19/06/2023 nên giữa các bên phát sinh: “Tranh chấp đòi lại tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là phù hợp với quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Trần Văn V1 và bà Đỗ Thị N không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm nên có kháng cáo, thời hạn kháng cáo trong hạn theo luật định. Tòa án T2 thụ lý giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn V1 và bà Đỗ Thị N về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng số 010843 quyển số 18/2022TP/CC- SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn V1 và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thu T đối với thửa đất số 428, tờ bản đồ số 08, diện tích 467m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09633 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 cấp cho ông Trần Văn V1 ngày 27/11/2020; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN11635 do

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện G, tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Nguyễn Thị Thu T ngày 19/6/2023 đối với thửa đất số 428, tờ bản đồ số 08, diện tích 467m² và công nhận thửa đất số 428, tờ bản đồ số 08, diện tích 467m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09633 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 cấp cho ông Trần Văn V1 ngày 27/11/2020 là tài sản chung của vợ chồng trong thời hôn nhân, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận thấy:

[2.1] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 010843 quyền số 18/2022TP/CC- SCC/HĐGD lập ngày 04/08/2022 tại Văn phòng C, tỉnh Tiền Giang giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn V1 và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thu T ký kết chuyển nhượng đối với thửa đất số 428, tờ bản đồ số 08, diện tích 467m², địa chỉ thửa đất tại Ấp D, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là: ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp). Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất được lập đúng với hình thức qui định của pháp luật, được thực hiện thủ tục chứng thực tại Văn phòng C khi các bên thực hiện giao kết hợp đồng, tại thời điểm ký kết thửa đất không bị tranh chấp và được đăng ký vào sổ đăng ký biến động quyền sử dụng đất là đúng theo quy định tại Điều 167 của Luật đất đai năm 2013. Xét thấy về chủ thể ký kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hợp đồng là ông Trần Văn V1 là phù hợp vì tại thời điểm ký kết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 428, tờ bản đồ số 08, diện tích 467m² là do cá nhân ông V1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với “Văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung vợ chồng” của ông Trần Văn V1 và bà Đỗ Thị N có công chứng số 232 ngày 14/01/2021 tại Phòng C1, tỉnh Tiền Giang. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy việc ông V1 và bà N lập văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung vợ chồng đối với thửa đất số 428, tờ bản đồ số 08 là quyền của vợ chồng được quy định tại Điều 44 và 46 của Luật Hôn nhân gia đình năm 2014. Tuy nhiên, đối với tài sản là quyền sử dụng đất thì nghĩa vụ của người sử dụng đất phải đăng ký nội dung biến động đất đai là bắt buộc đối với trường hợp thay đổi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất. Việc ông V1 và bà N không đăng ký biến động đối với thửa đất số 428, tờ bản đồ số 08 sau khi xác lập tài sản riêng vào tài sản chung của vợ chồng là vi phạm quy định tại Điều 95 của Luật đất đai năm 2013, Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai và Điều 34 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 nên việc

thỏa thuận này chưa phù hợp pháp luật nên không được công nhận là có căn cứ.

Cùng ngày 04/08/2022 các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, ông V1 đã ký biên nhận tiền 1.500.000.000đ để thực hiện Hợp đồng CNQSD đất đã được công chứng cùng ngày. Đến ngày 20/06/2024 (Bút lục 161), bà Đỗ Thị N đã điểm chỉ lần tay (và đại diện cho ông Trần Văn V1 do đi làm ăn xa) trong biên bản bàn giao nhà và đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị Thu T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng C chứng thực đối với thửa đất số 428, tờ bản đồ số 08, do đó có căn cứ xác định ông Trần Văn V1 và bà Đỗ Thị N đã tự nguyện đồng ý bàn giao nhà và đất đã chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất cho bà Nguyễn Thị Thu T. Tại phiên tòa phúc thẩm bà N thừa nhận bị người lạ ép buộc lần tay nhưng bà không trình báo chính quyền địa phương và không đưa ra được căn cứ chứng minh việc bà bị ép buộc lần tay nên việc bà N cho rằng không đồng ý và không biết việc ông V1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất cho bà T là không có căn cứ. Ngoài ra, hiện nay hôn nhân giữa bà N và ông V1 vẫn còn tồn tại hợp pháp, ông bà vẫn còn sống chung, sinh hoạt chung nhà với nhau, nên bà N cho rằng không biết giao dịch trên giữa ông V1 và bà T là không có cơ sở. Tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm bà N thừa nhận có biết số tiền 1.500.000.000 đồng mà ông Vũ N2 từ bà T (từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất) dùng vào việc mua bán, kinh doanh xe tải (Bút lục 200). Hội đồng xét xử xét thấy việc kinh doanh xe tải của ông V1 là nhằm mục đích phục vụ kinh tế gia đình nên bà N và anh T1 là thành viên trong Hộ gia đình đều có nghĩa vụ cùng ông V1 thực hiện nghĩa vụ giao nhà, đất theo nội dung giao dịch chuyển nhượng QSD đất, QSH nhà và tài sản gắn liền trên đất cho bà T là phù hợp.

Đối với hợp đồng thuê lại nhà đất đã chuyển nhượng ngày 04/08/2022 do Nguyên đơn xuất trình có chữ ký của bị đơn nhưng nguyên, bị đơn không tranh chấp, bị đơn không thừa nhận chữ ký nhưng không yêu cầu giám định nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất có số công chứng số 010843 quyền số 18/2022TP/CC- SCC/HĐGD lập ngày 04/08/2022 đối với thửa đất số 428, tờ bản đồ số 08 giữa ông Trần Văn V1 và bà Nguyễn Thị Thu T là có căn cứ.

[2.2] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN11635 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện G, tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Nguyễn Thị Thu T ngày 19/6/2023 đối với thửa đất số 428, tờ bản đồ số 08, diện tích 467m², địa chỉ thửa đất tại Ấp D, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là: ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp). Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất trên ngày 04/08/2022, ông V1 đã ký biên nhận tiền 1.500.000.000đ từ bà T giao với nội dung là chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền trên đất, thửa đất số 428, tờ bản đồ số 08, diện tích 467m², đất tọa lạc tại Ấp D, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Đến ngày 25/05/2023, bà T đã nộp đơn đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện G, tỉnh Tiền Giang. Ngày 02/06/2023, bà T đã nộp thuế đối với QSD đất chuyển nhượng và nhà ở trên đất theo đúng quy định về đất đai, đến ngày 19/6/2023, bà Nguyễn Thị Thu T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN11635 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện G, tỉnh Tiền Giang đối với thửa đất số 428, tờ bản đồ số 08, diện tích 467m². Như đã phân tích trên, thời điểm tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 428, tờ bản đồ số 08 đảm bảo về mặt hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng chứng thực, đúng chủ thể tham gia ký kết, thửa đất không bị tranh chấp nên hợp pháp. Do đó, bà N cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đất là hợp đồng giả cách nhằm che giấu hợp đồng vay 1.500.000.000đ nhưng không có gì chứng minh cho việc các bên có giao dịch vay tiền nên yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN11635 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện G, tỉnh Tiền Giang đã cấp cho bà Nguyễn Thị Thu T ngày 19/6/2023 đối với thửa đất số 428, tờ bản đồ số 08, diện tích 467m², địa chỉ thửa đất tại Ấp D, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là: ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp) là không có căn cứ.

[2.3] Đối với yêu cầu công nhận thửa đất số 428, tờ bản đồ số 08, diện tích 467m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09633 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 cấp cho ông Trần Văn V1 ngày 27/11/2020 là tài sản chung của vợ chồng ông Trần Văn V1 và bà Đỗ Thị N. Xét nguồn gốc thửa đất trên, ngày 13/08/2019 là tài sản chung của vợ chồng ông V1 và bà N, đến ngày 19/03/2020 bà N thực hiện việc tặng cho thửa đất trên cho cá nhân ông V1.

Việc cho tặng giữa bà N và ông V1 đều thực hiện đúng quy định về đất đai, có đăng ký biến động đối với thửa đất số 428 và ông V1 đã được đứng tên Giấy CNQSD đất, QSH nhà và tài sản gắn liền với đất. Đến ngày 14/01/2021, giữa ông V1 và bà N ký kết “Văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung vợ chồng”, văn bản có công chứng tại Phòng C1, tỉnh Tiền Giang. Tuy nhiên, ông V1 và bà N lại không thực hiện việc đăng ký biến động đối với thửa đất là vi phạm quy định tại Điều 95 của Luật đất đai năm 2013, Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai và Điều 34 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 như đã phân tích trên, do đó Tòa án cấp sơ thẩm không công nhận thửa đất số 428, tờ bản đồ số 08, diện tích 467m² theo giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09633 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 cấp cho ông Trần Văn V1 ngày 27/11/2020 là tài sản chung của vợ chồng là có căn cứ.

Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn V1 và bà Đỗ Thị N về việc yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng số 010843 quyển số 18/2022TP/CC- SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn V1 và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thu T đối với thửa đất số 428, tờ bản đồ số 08, diện tích 467m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09633 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 cấp cho ông Trần Văn V1 ngày 27/11/2020; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN11635 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện G, tỉnh Tiền Giang đã cấp cho bà Nguyễn Thị Thu T ngày 19/6/2023 đối với thửa đất số 428, tờ bản đồ số 08, diện tích 467m² và công nhận thửa đất số 428, tờ bản đồ số 08, diện tích 467m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09633 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 cấp cho ông Trần Văn V1 ngày 27/11/2020 là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân là chưa đủ cơ sở.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn V1 và bà Đỗ Thị N. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy cần dành thời gian lưu cư cho hộ ông Trần Văn V1 và bà Đỗ Thị N di dời tài sản, đồ đạc...trong nhà để giao nhà, đất là 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực là phù hợp.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 110/2025/DS-ST ngày 29 tháng 08 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp.

[3] Xét lời trình bày và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ nên chấp nhận;

[4] Do yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn V1 và bà Đỗ Thị N không được chấp nhận nên ông V1 và bà N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần còn lại 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 38; Điều 147; Điều 148; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 48 - 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:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn V1 và bà Đỗ Thị N.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 110/2025/DS-ST ngày 29 tháng 08 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu T.

Buộc ông Trần Văn V1, bà Đỗ Thị N cùng thành viên trong hộ đang sinh sống trên thửa đất là ông Trần Đỗ T1 phải di dời tài sản trả lại cho bà T 01 căn nhà cấp 4 diện tích 219,42m² và thửa đất số 428, tờ bản đồ 08, diện tích 467m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN11635 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G, tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Nguyễn Thị Thu T ngày 19/06/2023. Nhà đất tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là: ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

2. Thời gian thực hiện sau 03 (ba tháng) kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đỗ Thị N về việc yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng số 010843 quyền số 18/2022TP/CC- SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn V1 và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thu T đối với thửa đất số 428, tờ bản đồ 08, diện tích 467m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09633 do Sở T3 cấp cho ông Trần Văn V1 ngày 27/11/2020.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN11635 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G cấp cho bà Nguyễn Thị Thu T ngày 19/06/2023 đối với thửa đất số 428, tờ bản đồ 08, diện tích 467m².

- Công nhận thửa đất số 428, tờ bản đồ 08, diện tích 467m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09633 do Sở T3 cấp cho ông Trần Văn V1 ngày 27/11/2020 là tài sản chung của vợ chồng trong thời hôn nhân.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Văn V1, bà Đỗ Thị N cùng có nghĩa vụ liên đới nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Đỗ Thị N phải chịu 900.000 đồng (Chín trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào 900.000 đồng (Chín trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0014136 ngày 17/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp).

- H lại bà Nguyễn Thị Thu T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0013632 ngày 01/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Văn V1 và bà Đỗ Thị N mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002409 và số 0002410 ngày 12/09/2025 của 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, 7a, 7b và Điều 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 sửa đổi bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- VKSND Tỉnh;
- Phòng GDKT, TT&THA TAND Tỉnh;
- TAND KV2 – Đồng Tháp;
- VKSND KV2 – Đồng Tháp;
- Phòng THADS KV2 – Đồng Tháp;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS ^(L.Hùng).

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

(Đã ký)

Trần Trung Thành