

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 559/2026/DS-PT

Ngày: 30/6/2026

V/v tranh chấp: “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 Trương Vĩnh Hữu.

Các Thẩm phán: Ông Trần Hữu Tính.

Ông Sỹ Danh Đạt.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Hương - Thư ký.

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

Trong các ngày 26 và 30 tháng 6 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: 178/2026/TLPT-
DS ngày 20 tháng 3 năm 2026 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 275/2025/DS-ST, ngày 29/9/2025 của Tòa án
nhân dân Khu vực 1 - tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 935/2026/QĐ-PT ngày 07/3/2026,
giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Trần Thị Thanh P, sinh năm 1973;

Địa chỉ: ấp Quang Thọ, xã Quơn Long, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang;

Nay là: ấp Quang Thọ, xã Tân Thuận Bình, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Nguyễn Thị Huỳnh N, sinh năm 1988; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Đ, xã T, tỉnh Đồng Tháp;

Địa chỉ liên hệ: 107 Ô, khu A, xã C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Trần Thiện T, sinh năm 1981; (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Vĩnh Phước, xã Đăng Hưng Phước, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền
Giang;

Nay là: ấp Vĩnh Phước, xã Tân Thuận Bình, tỉnh Đồng Tháp.

Nguyễn Văn Ú, sinh năm 1970;

Địa chỉ: ấp Tân Hòa, xã Tân Thuận Bình, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang;

Nay là ấp Tân Hòa, xã Tân Thuận Bình, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền của ông Ú:

Nguyễn Ngọc P1, sinh năm 1991; (có mặt)

Địa chỉ: Số 41/4 đường Trần Hưng Đạo, phường 6, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang;

Nay là: 41/4 đường Trần Hưng Đạo, phường Thới Sơn, tỉnh Đồng Tháp.

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

Đoàn Thị S, sinh năm 1970; (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Tân Hòa, xã Tân Thuận Bình, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang;

Nay là: Ấp Tân Hòa, xã Tân Thuận Bình, tỉnh Đồng Tháp.

Thi hành án dân sự tỉnh Đ; (vắng mặt)

Đại diện theo pháp luật: Vũ Quang Hiện;

Chức vụ: Trưởng Thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Trọng T1;

Chức vụ: Trưởng Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 1 – Đồng Tháp;

Nguyễn Văn P2 – Chức vụ: Chấp hành viên;

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

Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1989; (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Q, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

**. Người kháng cáo:* Nguyên đơn Trần Thị Thanh P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị Thanh P có đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Huỳnh N trình bày: Theo bản án số 309/2022/DSST ngày 10/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang thì bà T có nghĩa vụ trả cho bà P số tiền 244.000.000 đồng. Hiện bà P có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản nợ 244.000.000 đồng đối với người thi hành án là bà Trần Thiện T. Hồ sơ thi hành án đang được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo thụ lý việc thi hành án này;

Ngay sau khi có bản án số 309/2022/DSST ngày 10/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo thì bà T tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ú là đã cố tình tẩu tán tài sản để không có tài sản thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà T. Theo thông tin bà P được biết, hiện tại ông Ú đang đứng tên phần đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà T có diện tích 214,9m² thửa đất số 536, tờ bản đồ số 06 đất tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Việc bà T đã tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất trên cho ông Ú nhằm mục đích tẩu tán tài sản, né tránh trách nhiệm thi hành án trả nợ cho bà P là vi phạm pháp luật.

Bà P khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thiện T với ông Nguyễn Văn Ú đối với phần đất diện tích 214,9m² thửa đất số 536, tờ bản đồ số 06, đất tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu.

**. Bị đơn bà Trần Thiện T trình bày:* Trước đây, bà T có vay nợ ông Nguyễn Văn Ú, do bà T nợ không có khả năng trả nợ cho ông Ú nên bà T đã thỏa thuận bán nhà và đất thuộc thửa đất số 536, tờ bản đồ số 06, diện tích 214,9m², tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho ông Ú. Giá chuyển nhượng thỏa thuận là 1.974.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm bảy mươi bốn triệu đồng). Ông Ú đã giao cho bà T thêm số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

Thời điểm chuyển nhượng đất cho ông Ú, bà T đang thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Thương mại cổ phần S1 - chi nhánh T2. Số tiền 700.000.000 đồng bà T nhận từ ông Ú mục đích để giải ngân khoản nợ tại Ngân hàng.

Số tiền bà T nợ ông Ú là do bà T nhờ ông Ú hốt dùm bà T 05 dây hụi, mục đích để mua đất và cất nhà trên thửa đất nêu trên để làm nơi sinh sống.

Đối với số tiền bà T nợ bà Trần Thị Thanh P, bà T vẫn đồng ý trả cho bà P. Tuy nhiên, hiện tại bà T chưa có đủ khả năng tài chính để thi hành án cho bà P nên bà T có xin được trả dần đến khi hết nợ cho bà P.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà P, bà T không đồng ý Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông Nguyễn Văn Ú. Việc mua bán nhà và đất cho ông Nguyễn Văn Ú, bà T không có ý kiến gì, vì đây là hoàn toàn do ý chí tự nguyện của cả hai bên. Bà T đã bán nhà và đất cho ông Nguyễn Văn Ú, sau khi hai bên ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng, bà T đã nhận đủ tiền từ ông Ú và giao nhà và đất cho ông Ú quản lý, sử dụng đến nay.

Tuy nhiên, nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P, bà T đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Ú. Bà T chấp nhận trả cho ông Ú số tiền bán nhà và đất là 1.974.000.000 đồng (một tỷ chín trăm bảy mươi bốn triệu đồng) và lãi suất do thiệt hại xảy ra cho ông Ú theo yêu cầu của ông Ú là 1,66%/tháng, tính từ ngày 24/5/2022 đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

** Bị đơn ông Nguyễn Văn Ú trình bày:* Do quen biết, ông Ú có hốt dùm bà T 05 dây hụi với số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng);

Đến ngày 20/10/2020, tổng kết nợ bà T còn nợ ông Ú số tiền 1.274.000.000 đồng (một tỷ hai trăm bảy mươi bốn triệu đồng) và có viết biên nhận nợ giao ông Ú cất giữ. Ông Ú đã nhiều lần yêu cầu bà T trả nợ cho ông Ú. Đến tháng 05/2022, bà T đồng ý chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 536, tờ bản đồ số 06, diện tích 214,9m², tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho ông Ú để cân trừ phần nợ là 1.274.000.000 đồng (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3471, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/5/2022 tại Văn phòng C2, tỉnh Tiền Giang) và ông Ú đưa thêm cho bà T số tiền 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

Sau khi thực hiện thủ tục công chứng, ông Ú đã nhận đất quản lý, sử dụng đến nay. Tuy nhiên, do bận việc cá nhân và chưa có điều kiện kinh tế để đóng thuế chuyển nhượng nên đến tháng 10/2022 ông Ú mới tiến hành làm thủ tục

đăng ký sang tên theo quy định pháp luật và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS30243 ngày 09/11/2022.

Việc bà T chuyển nhượng đất cho ông Ú là vì bà T có nợ tiền ông Ú. Thủ tục chuyển nhượng đất được thực hiện theo đúng trình tự pháp luật và được Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, ngoài phần đất chuyển nhượng cho ông Ú, bà T còn sở hữu phần đất thuộc thửa đất số 654, tờ bản đồ số 33, tại ấp V, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Qua tìm hiểu, ông Ú được biết, ngày 02/6/2022, bà T mới tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất nêu trên cho chị Bùi Thị Kim C (sinh năm 1977, ngụ ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang). Do đó, thửa đất số 536, tờ bản đồ số 06, diện tích 214,9m², tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang bà T chuyển nhượng cho ông Ú không phải là tài sản duy nhất của bà T nên đối với yêu cầu của bà Trần Thị Thanh P ông Ú không đồng ý.

Tuy nhiên, nếu Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thanh P, ông Ú có yêu cầu phản tố: Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo xem xét buộc bà Trần Thiện T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Ú số tiền bán đất là 1.974.000.000 đồng (một tỷ chín trăm bảy mươi bốn triệu đồng) cùng lãi suất theo quy định pháp luật tính từ ngày 24/5/2022 đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử. Yêu cầu thực hiện sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị S trình bày:* Bà S là vợ của ông Nguyễn Văn Ú, ông Ú hốt hui dùm bà T, mục đích để bà T mua thửa đất số 536, tờ bản đồ số 06, tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang và xây dựng căn nhà trên đất để làm nơi sinh sống;

Tuy nhiên, đến tháng 5/2022, do làm ăn thua lỗ nên bà T có gặp bà S và ông Ú để trao đổi việc bán căn nhà và thửa đất nêu trên cho bà S và ông Ú. Tuy nhiên, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP S1 Chi nhánh T2 (hợp đồng thế chấp số 2021126272533 ngày 28/9/2021) nên bà S và ông Ú đã đưa thêm bà T số tiền 700.000.000 đồng để bà T giải ngân nợ tại Ngân hàng và làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất cho bà S và ông Ú. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 1.974.000.000 đồng (một tỷ chín trăm bảy mươi bốn triệu đồng). Ngày 24/5/2022, ông Ú và bà T ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C2, tỉnh Tiền Giang, số công chứng 3471, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 536, tờ bản đồ số 06, diện tích 214,9m², tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Sau khi thực hiện thủ tục công chứng, bà S và ông Ú đã nhận nhà và đất quản lý, sử dụng đến nay.

Do bà S và ông Nguyễn Văn Ú là vợ chồng nên mọi giao dịch chuyển nhượng bà S đồng ý giao cho ông Ú thực hiện cùng bà Trần Thiện T. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thanh P, bà S không đồng ý. Thửa đất số 536, tờ bản đồ số 06, diện tích 214,9m², tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang là tài sản chung của bà S và ông Nguyễn Văn Ú trong thời kỳ hôn nhân. Bà S thống nhất hoàn toàn với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Ú.

** Đại diện theo ủy quyền của Thị hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp là ông Nguyễn Văn P2 trình bày:* Đề nghị Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thiện T với ông Nguyễn Văn Ú đối với phần đất diện tích 214,9m² thửa đất số 536, tờ bản đồ số 06, đất tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang để đảm bảo quyền lợi của đương sự.

**. Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 08/6/2026 của ông Nguyễn Văn Đ:*

Ngày 03/02/2025 (nhằm ngày 06/01/2025 âm lịch), ông Đ có thuê nhà của ông Nguyễn Văn Ú tại ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp để làm nơi ở đến hiện tại;

Khi thuê nhà, giữa ông Đ và ông Ú có làm hợp đồng đặt cọc và ông Đ có đặt cọc cho ông Ú số tiền 9.000.000 đồng, tương ứng với 03 tháng tiền thuê nhà. Hàng tháng, ông Đ đều trả đúng, đủ tiền thuê nhà cho ông Ú vào ngày 03 hàng tháng;

Trong quá trình thuê nhà của ông Ú, đến khoảng tháng 03/2025, ông Đ lót gạch sân trước, sân sau, hàng lang bên hông nhà và gắn tole che 02 bên rào. Do nghĩ thuê ở lâu dài nên ông Đ đầu tư để ở cho sạch sẽ và làm tăng giá trị nhà ở không làm ảnh hưởng đến tài sản của ông Ú nên thời điểm sửa chữa nhà ông Đ không có thông báo cho ông Ú biết. Nếu không ở nữa, ông Đ sẽ dọn đi và không tranh chấp với ông Ú về phần tài sản đã đầu tư sửa chữa. Ngoài ra, đến tháng 07/2025, ông Đ có gắn thêm 01 máy lạnh ở phòng ngủ.

Từ lúc tôi thuê nhà của ông Ú đến nay, ông Ú và gia đình không có đến nhà tôi thuê. Hàng tháng tôi đều ra chợ, chỗ ông Ú bán để thanh toán tiền thuê nhà. Nên việc ông Ú có biết Được sửa chữa nhà hay không thì ông không biết.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 275/2025/DS-ST, ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - tỉnh Đồng Tháp đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 92, 147, 157, 165, 217, 227, 228, 229, 264, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn Điều Điều 122, 124, 131, 133, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Căn cứ Điều 188 Luật đất đai năm 2013 (Điều 45 Luật đất đai 2024); Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Thanh P về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2022 ký kết giữa ông Nguyễn Văn Ú và bà Trần Thiện T về việc chuyển nhượng thửa đất số 536, tờ bản đồ số 06, diện tích 214,9m² tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

Đình chỉ yêu cầu độc lập của bị đơn ông Nguyễn Văn Ú về việc yêu cầu bà Trần Thiện T trả số tiền 1.974.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật tính từ ngày 24/5/2022 đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu

tạm ứng án phí số 0007102 ngày 14/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang nên xem như nộp xong án phí.

H lại cho ông Nguyễn Văn Ú 43.604.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0007694 ngày 24/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

Ngày 01/10/2025, nguyên đơn Trần Thị Thanh P cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm với nội dung: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Thanh P bổ sung yêu cầu kháng cáo với nội dung: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thị Thanh P và bà T phải chịu chi phí tố tụng 18.000.000 đồng.

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Ú đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Trần Thị Thanh P, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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

Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về nội dung vụ án đại diện Viện kiểm sát đưa ra nhiều luận cứ như án sơ thẩm đã nhận định và đề nghị không chấp nhận kháng cáo nguyên đơn Trần Thị Thanh P, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Tòa án nhận định:

[1]. Xét quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thời hạn kháng cáo, bổ sung yêu cầu kháng cáo, sự có mặt, vắng mặt của đương sự, đưa người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì vụ án thuộc quan hệ pháp luật tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được quy định tại Điều 500 Bộ luật Dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bà P có bổ sung yêu cầu yêu cầu kháng cáo về việc bà T phải trả cho bà P chi phí tố tụng là 18.000.000 đồng là không vượt quá yêu cầu kháng cáo nên Hội đồng xét xử chấp nhận việc bổ sung này;

Tại phiên tòa ngày 01/6/2026, đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Văn Ú có cung cấp chứng cứ thể hiện tại thửa đất đang tranh chấp ông Ú đã cho ông Nguyễn Văn Đ thuê nhà để ở; Tòa án tạm ngừng phiên tòa để bổ sung người

tham gia tố tụng và ông Đ cũng có văn bản trình bày ý kiến ngày 08/6/2026, nếu ông Đ và ông Ú có phát sinh tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng một vụ kiện khác;

Xét trong quá trình thụ lý vụ án và chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho đương sự theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Trần Thị Thanh P có mặt, đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Văn Ú có mặt; Bà Trần Thiện Thanh vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử theo quy định.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Trần Thị Thanh P, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thiện T và ông Nguyễn Văn Ú ngày 24/5/2022, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào vào chứng cứ do ông Nguyễn Văn Ú cung cấp, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 20/10/2020, bà T xác nhận còn nợ ông Ú số tiền hui là 1.274.000.000 đồng; Giữa ông Ú và bà T có lập thành biên bản và 02 bên ký tên xác nhận, việc xác nhận nợ có sự chứng kiến của ông Lê Minh K là trưởng ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp;

Bà Trần Thiện T cho rằng: Bà T do không có khả năng trả nợ ông Ú nên khoảng tháng 05/2022 bà T đề nghị ông Ú cho trả khoản nợ 1.274.000.000 đồng bằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 536, tờ bản đồ số 06, diện tích 214,9m² tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang; do thửa đất 536 đang thế chấp Ngân hàng nên bà T đề nghị ông Ú đưa thêm cho bà T số tiền 700.000.000 đồng để tất toán nợ tại Ngân hàng và xóa thế chấp;

Theo tài liệu do Ngân hàng Thương mại cổ phần S1 cung cấp: Ngày 28/9/2021, bà Trần Thiện T và Ngân hàng ký kết Hợp đồng tín dụng số 202126272553 và Giấy nhận nợ số LD2127200070 ngày 29/9/2021 với nội dung Ngân hàng cho bà T vay số tiền 600.000.000 đồng;

Để đảm bảo khoản vay, bà Thanh thế C1 02 thửa đất gồm: Thửa đất số 536, tờ bản đồ số 06, diện tích 214,9m² tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang và Thửa đất số 654, tờ bản đồ số 33, diện tích 1.000,4m² tại ấp V, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang;

Ngày 23/5/2022, bà T nộp 608.204.500 đồng để tất toán các khoản nợ tại Ngân hàng, cùng ngày 23/5/2022 Ngân hàng và bà T tiến hành thủ tục xóa thế chấp (được ghi chú tại trang 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS28554 ngày 26/11/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Trần Thiện T);

Ngày 24/5/2022, ông Ú và bà T tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 536 và được công chứng theo quy định;

Ngày 25/10/2022, ông Ú tiến hành đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Ngày 09/11/2022, ông Ú được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS30243.

Như vậy tại thời điểm ngày 25/10/2022 thì thửa đất số 536, tờ bản đồ số 06, diện tích 214,9m² tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang là tài sản duy nhất của bà Trần Thiện T.

Mặt khác việc thỏa thuận tiền nợ hui, bà T nhận thêm từ ông Ú để trả nợ tại Ngân hàng giữa bà T và ông Ú nhưng trong khoảng thời gian từ ngày 20/10/2020 đến ngày 24/5/2022 giữa ông Ú và bà T không yêu cầu hoà giải cơ sở để ghi nhận sự thỏa thuận và yêu cầu Tòa án công nhận sự thỏa thuận bằng một Quyết định có hiệu lực pháp luật để đảm bảo quyền lợi của ông Ú;

Ngoài ra, trong khoảng thời gian từ ngày 24/5/2022, ông Ú và bà T tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 536 thì đến ngày 25/10/2022, ông Ú mới thực hiện hành vi tiến hành đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Trong khi tại thời điểm ngày 25/10/2022 bản án dân sự sơ thẩm số 309/2022/DSST, ngày 10/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo đã phát sinh hiệu lực pháp luật. Ngày 03/10/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 17/QĐ-CCTHADS;

Do đó có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2022 giữa ông Ú và bà T là có hành vi bà T tẩu tán tài sản để không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà P;

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thanh P cho nên cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Ú và bà Trần Thiện T ngày 24/5/2022 là vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật Dân sự.

[2.2]. Xét tính “thượng tôn” pháp luật, ưu tiên thi hành án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào bản án dân sự sơ thẩm số 309/2022/DSST, ngày 10/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo đã phát sinh hiệu lực pháp luật, có cơ sở xác định:

Ngày 06/4/2022, Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo thụ lý giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thanh P về việc buộc bà Trần Thiện T trả số tiền còn nợ theo biên nhận ngày 07/02/2021;

Ngày 10/8/2022, Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo xét xử vụ án tranh chấp giữa bà P và bà T, theo nội dung bản án số 309/2022/DSST: Tuyên buộc bà T có

nghĩa vụ trả cho bà P số tiền vốn còn nợ là 244.000.000 đồng và bản án dân sự sơ thẩm số 309/2022/DSST, ngày 10/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo đã phát sinh hiệu lực pháp luật;

Ngày 03/10/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 17/QĐ-CCTHADS.

Như vậy tại thời điểm ngày 03/10/2022, thửa 536, tờ bản đồ số 06, diện tích 214,9m² tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang là tài sản duy nhất của bà Trần Thiện T;

Mặt khác, tại thời điểm khởi kiện ngày 06/4/2022 của bà Trần Thị Thanh P thì bà Trần Thiện T biết việc bà T còn nợ bà P số tiền 244.000.000 đồng;

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà P, đảm bảo ưu tiên thi hành án, được pháp luật bảo vệ trên cơ sở bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Do đó, bà P khởi kiện và bản án dân sự sơ thẩm số 309/2022/DSST, ngày 10/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo đã phát sinh hiệu lực pháp luật thì bà P phải là người được ưu tiên thi hành án;

Bà T biết còn nợ bà P nhưng vẫn thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Ú thì hành vi này là hành vi tẩu tán tài sản nên khởi kiện của bà P là có căn cứ;

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P là ảnh hưởng đến quyền lợi của bà P cũng như tính “thượng tôn” pháp luật;

Tòa án cấp sơ thẩm không nêu hậu quả pháp lý về việc đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Ú là chưa phù hợp nên cần bổ sung theo quy định.

Vì thế Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Thanh P cho nên sửa bản án dân sự sơ thẩm.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Thanh P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4]. Về chi phí tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Thanh P cho nên chi phí tố tụng bà Trần Thiện T phải trả cho bà P là 18.000.000 đồng.

[5]. Đối với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 148; khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng các điều 122, 124, 131, 133, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Áp dụng Luật đất đai;

Áp dụng vào 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; Căn cứ Luật thi hành án dân sự.

Xử: 1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Thanh P;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 275/2025/DS-ST, ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - tỉnh Đồng Tháp;

1.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Thanh P về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2022, ký kết giữa ông Nguyễn Văn Ú và bà Trần Thiện T đối với thửa đất số 536, tờ bản đồ số 06, diện tích 214,9m² tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp):

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2022 ký kết giữa ông Nguyễn Văn Ú và bà Trần Thiện T, thửa đất số 536, tờ bản đồ số 06, diện tích 214,9m² tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp) là vô hiệu.

1.2. Đình chỉ yêu cầu của bị đơn ông Nguyễn Văn Ú về việc yêu cầu bà Trần Thiện T trả số tiền 1.974.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật tính từ ngày 24/5/2022 đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử;

Hậu quả của việc đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Văn Ú là ông Ú được quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu bị đình chỉ theo quy định tại khoản 1 Điều 218 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

1.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Trả lại bà Trần Thị Thanh P số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà bà P đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0007102 ngày 14/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang (nay là Thi hành án dân sự Khu vực 1 – tỉnh Đồng Tháp);

Bà Trần Thiện T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn Ú phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà ông Ú đã nộp 43.604.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0007694 ngày 24/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang nên trả lại ông 43.304.000 đồng (bốn mươi ba triệu, ba trăm lẻ bốn ngàn đồng)

1.4. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thiện T phải trả chi phí tố tụng cho bà Trần Thị Thanh P là 18.000.000 đồng (mười tám triệu đồng).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Trả lại bà Trần Thị Thanh P số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà bà P đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003373 ngày 03/10/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

3. 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 và 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 vào lúc 08 giờ 30 phút ngày 30/6/2026, có mặt chị N, chị P1.

***. Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- TAND Khu vực 1;
- Đăng công 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**

Trương Vĩnh Hữu