

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 490/2026/DS-PT

Ngày: 02- 6- 2026

“Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận 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 Võ Trung Hiếu.

Các Thẩm phán: Ông Võ Ngọc Giàu.

Ông Lê Khắc Thịnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Mơ - 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 Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 và ngày 02 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1017/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2025, về việc tranh chấp: “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 105/2025DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Đồng Tháp bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 344/2025/QĐXX-PT, ngày 05 tháng 02 năm 2026, giữa:

- Nguyên đơn:

1. Ông Trần Văn V, sinh năm 1955.

Địa chỉ: B P, tổ C, khóm D, phường C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bà Hoàng Mỹ L, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Số A, đường T, phường C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V, bà L:

- Anh Huỳnh Duy K, sinh năm 1992;

Địa chỉ: ấp B, xã B, tỉnh Vĩnh Long.

- Bà Trần Hoàng Q, sinh năm 1993.

Địa chỉ: số A, QL F, ấp L, xã S, tỉnh Vĩnh Long.

- Bị đơn:

1. Ông Trần Hữu B, sinh năm 1980.

Địa chỉ: số I, tổ A, khóm T, phường C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Chị Võ Thị Kim T, sinh năm 1973.

Địa chỉ: số I, tổ A, khóm T, phường C, tỉnh Đồng Tháp.

3. Anh Trần Vĩnh C1, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Số A, tổ 19, khóm DB, phường C, Đồng Tháp

4. Chị Nguyễn Thị Lan A, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Tổ B, khóm M, phường M, tỉnh Đồng Tháp

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Phòng C2 Đồng Tháp.

Địa chỉ: số A, đường H, phường C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Văn phòng C3.

Địa chỉ: số A N, phường C, tỉnh Đồng Tháp.

3. Bà Trần Thị Việt C, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Số I, Tổ A, khóm T, phường C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Bà Trần Ngọc H, sinh năm 1959.

5. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ: Số A, khóm Đ, phường S, tỉnh Đồng Tháp.

6. Ông Trần Văn P, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số I, khóm Đ, phường S, tỉnh Đồng Tháp.

- Người kháng cáo: Ông Trần Hữu B – Là bị đơn trong vụ án.

(Tại phiên tòa có mặt chị Q, ông B. Còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo án sơ thẩm, nguyên đơn Trần Văn V, Hoàng M có người đại diện theo ủy quyền Trần Hoàng Q trình bày:*

Nguyên trước đây, do cần tiền nên vào đầu tháng 7, 8/2019 vợ chồng ông V, bà L có vay của con nuôi tên Trần Vĩnh C1, số tiền là 200 triệu đồng, lãi suất 4%/tháng (tương đương 8 triệu đồng/tháng). Nhưng ông V, bà L chỉ nhận được số tiền 192.000.000 đồng, do phải đóng lãi trước 8.000.000 đồng. Thời hạn trả tiền vay thỏa thuận khi nào ông V, bà L nhận được tiền vay từ ngân hàng thì ông V, bà L trả lại tiền vay cho anh C1. Việc vay tiền giữa ông V, bà L và anh

C1 có làm biên nhận nhưng biên nhận vay tiền đã thất lạc, ông V, bà L không cung cấp được.

Để đảm bảo khoản vay thì anh C1 buộc ông V, bà L phải thế chấp tài sản bằng hình thức là ông V, bà L chuyển nhượng 04 thửa đất 170, 185, 198 và 214, cùng tờ bản đồ 14 cho anh Trần Vĩnh C1 đứng tên. Do đó, ngày 27/5/2019 ông V, bà L có chuyển nhượng 04 thửa đất 170, 185, 198 và 214, cùng tờ bản đồ 14 cho anh Trần Vĩnh C1, với giá trị chuyển nhượng bằng với số tiền vay là 200.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng 04 thửa đất 170, 185, 198 và 214, cùng tờ bản đồ 14 từ ông V, bà L sang cho anh Trần Vĩnh C1 chỉ là giả tạo, hợp đồng vay tiền 200.000.000 đồng mới là thật. Mặc khác, ông V, bà L và anh C1 thỏa thuận sau khi ông V, bà L chuyển nhượng 04 thửa đất 170, 185, 198 và 214, tờ bản đồ 14 cho anh Trần Vĩnh C1 đứng tên, anh C1 sẽ lấy 04 thửa đất này vay ngân hàng, thực chất việc chuyển nhượng này để anh C1 đứng tên giấy vay tiền dùm ông V, bà L, do ông V, bà L đã lớn tuổi ngân hàng không cho vay số tiền lớn. Sau khi anh C1 vay tiền ngân hàng thì ông V, bà L lấy tiền vay này trả tiền cho anh C1, nhưng sau khi anh C1 đứng tên 04 thửa đất trên thì anh C1 không vay tiền ngân hàng được nên anh C1 mới giới thiệu ông Trần Hữu B cho ông V, bà L vay tiền, ông B đồng ý cho ông V, bà L vay số tiền 900.000.000 đồng nhưng với điều kiện là ông V, bà L đồng ý cho anh C1 làm hợp đồng chuyển nhượng từ anh C1 sang ông B 03 thửa 170, 198 và 214, cùng tờ bản đồ số 14 để đảm bảo khoản vay 900.000.000 đồng.

Đến ngày 27/8/2019, vợ chồng ông V, bà L và anh C1 thỏa thuận số tiền ông V, bà L vay của anh C1 200.000.000 đồng, nợ 02 tháng lãi, cộng chi phí 02 tháng đầu, cộng chi phí làm thủ tục sang tên 04 thửa đất là 32 triệu đồng, tổng cộng anh C1 yêu cầu ông V, bà L phải trả tiền vốn, lãi và chi phí sang tên 04 thửa đất là 300.000.000 đồng. Anh C1 sẽ chuyển tên từ Trần Vĩnh C1 qua tên Trần Hữu B để ông V, bà L được vay số tiền 900.000.000 đồng từ ông B.

Đến ngày 12/9/2019, sau khi được ông V, bà L đồng ý thì anh C1 có chuyển nhượng 03 thửa đất 170, 198 và 214, cùng tờ bản đồ số 14 cho ông B, lý do ông B chỉ yêu cầu chuyển nhượng 03 thửa đất 170, 198 và 214, cùng tờ bản đồ số 14 cho ông B, mà không yêu cầu chuyển nhượng thửa 185, tờ bản đồ số 14 vì ông B cho rằng giá trị 03 thửa đất 170, 198 và 214, cùng tờ bản đồ số 14 cũng đảm bảo khoản vay 900.000.000 đồng, mặt khác do thửa 185 là khu mộ nhà ông V, ông B thấy có mồ mã nên không yêu cầu ông V, bà L, anh C1 chuyển nhượng cho ông B nên đến ngày 19/9/2019 anh C1 chuyển nhượng thửa đất 185 lại ông V đứng tên. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất trên cho anh C1 và ông B thì ông V, bà L là người sử dụng các thửa đất này, việc ký hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo để đảm bảo khoản vay, chứ không có bàn giao đất trên thực địa.

Sau đó, ông B cho rằng 03 thửa đất 170, 198 và 214, cùng tờ bản đồ số 14 không đủ để đảm bảo khoản vay nên ông B yêu cầu ông V, bà L chuyển nhượng luôn thửa 185, tờ bản đồ số 14 cho ông B, ông B nói chuyển nhượng để làm tin

không phải chuyển nhượng thực sự nên ngày 28/10/2019, ông V, bà L chuyển nhượng thửa 185 cho ông B.

Về số tiền 300.000.000 đồng trả cho anh Trần Vĩnh C1 thì vào ngày 06/9/2019, ông B đưa anh C1 100.000.000 đồng gọi là tiền đặt cọc, có làm biên nhận không thì ông V, bà L không biết. Đến ngày 12/9/2019, anh C1 ra Văn phòng C3 tại TP . chuyển nhượng 03 thửa đất 170, 198 và 214, cùng tờ bản đồ số 14 cho ông B và ông B có đưa anh C1 số tiền 200.000.000 đồng mà ông V, bà L có vay của anh C1, là đủ số tiền 300.000.000 đồng mà ông V, bà L còn thiếu anh C1. Đáng lẽ, số tiền ông V, bà L phải trả cho anh C1 tiền vốn và tiền lãi là 232.000.000 đồng nhưng anh C1 bắt ông V, bà L phải đưa thêm 68.000.000 đồng là chi phí làm thủ tục sang các thửa đất mới đồng ý ký sang tên cho ông B, ông V, bà L bị rơi vào thế bí, đành phải đưa thêm 68.000.000 đồng cho anh C1. Tổng cộng số tiền ông V, bà L trả cho anh C1 là 300.000.000 đồng. Số tiền 300.000.000 đồng ông B đưa cho anh C1 được ông B trừ vào tiền vay các lần nhận tiền vay sau. Sau đó, đến ngày 13/9/2019, anh C1 và ông B có làm hợp đồng đặt cọc thể hiện ông B đặt cọc cho anh C1 số tiền 100.000.000 đồng, trên số tiền chuyển nhượng 04 thửa đất 170, 185, 198 và 214, cùng tờ bản đồ 14 là 300.000.000 đồng, ông V có ký tên làm chứng cùng với ông Nguyễn Văn T1, ông T1 chỉ ký tên làm chứng không liên quan trong vụ án, nguyên đơn không yêu cầu gì đối với ông T1.

Về số tiền ông V, bà L vay 900.000.000 đồng của ông B thì ông V, bà L nhận tiền vay tổng cộng 03 lần, cụ thể:

- Lần 1 vào ngày 19/9/2019 ông V, bà L vay của ông B 650.000.000 đồng nhưng thực tế ông V, bà L chỉ nhận được 231.000.000 đồng, ông B cán trừ 300.000.000 đồng mà ông B đưa cho anh C1 (ông V, bà L vay 200.000.000 đồng của anh C1 trả tiền vốn, tiền lãi là 300.000.000 đồng). Ngoài ra, ông B còn trừ các khoản tiền sau: Ông B trừ số tiền 50.000.000 đồng trả tiền nợ cũ ông V, bà L còn nợ ông B trước đây. Ông B trừ 5.000.000 đồng tiền công trả cho bà C. Ông B trừ 20.000.000 tiền lãi của khoản vay 650.000.000 đồng. Ông B trừ 25.000.000 đồng tiền chi phí làm thủ tục chuyển nhượng. Ông B trừ 18.450.000 đồng tiền lãi từ ngày 14 đến ngày 18. Tổng cộng là 649.450.000 đồng. Lãi suất vay thỏa thuận 3%/tháng, thời hạn vay không có quy định khi nào có tiền thì trả lại. Việc vay tiền có làm biên nhận nhưng biên nhận ông B giữ, ông V, bà L không giữ. Về tiền lãi, từ ngày 03/8/2019 đến ngày 02/9/2019 âm lịch đã đóng lãi được 20.000.000 đồng.

- Lần 2, ngày 04/10/2019 ông V, bà L vay và nhận của ông B số tiền 150.000.000 đồng. Lãi suất vay thỏa thuận 3%/tháng, thời hạn vay không có quy định khi nào có tiền thì trả lại. Việc vay tiền có làm biên nhận nhưng biên nhận ông B giữ, ông V, bà L không giữ biên nhận. Về tiền lãi, từ ngày 03/9/2019 đến tháng 06/10/2019 âm lịch đóng lãi được 24.000.000 đồng của 02 khoản vay 650.000.000 đồng và 150.000.000 đồng, số tiền lãi cụ thể của khoản vay 650.000.000 đồng và 150.000.000 đồng như thế nào thì ông V, bà L không xác định được.

-Lần 3 ngày 07/11/2019 ông V, bà L vay và nhận của ông B số tiền 100.000.000 đồng. Lãi suất vay thỏa thuận 3%/tháng, thời hạn vay không có quy định khi nào có tiền thì trả lại. Việc vay tiền có làm biên nhận nhưng biên nhận ông B giữ, ông V, bà L không giữ biên nhận. Về tiền lãi từ ngày 04/10/2019 âm lịch đến ngày 14/02/2020 âm lịch, mỗi tháng đóng 27.000.000.000 đồng, 04 tháng tổng cộng là 108.000.000 đồng, tiền lãi 108.000.000 đồng là tiền lãi đóng chung của 03 khoản vay số tiền 650.000.000 đồng, 150.000.000 đồng và 100.000.000 đồng.

Tổng cộng tiền lãi ông V, bà L đã đóng cho ông B là 152.000.000 đồng. Về đóng tiền lãi thì bà L là người đi đóng tiền lãi, còn người nhận tiền lãi là ông B, bà T (vợ ông B), bà C và bà N (bà C, bà N thì ông V, bà L không biết họ tên, địa chỉ), nguyên đơn không yêu cầu gì đối với bà T, bà C, bà N, do những người này chỉ nhận tiền lãi vay của bà L. Việc đóng lãi thì không có làm biên nhận, bà L tự ghi chú để nhớ và có đoạn ghi âm giữa bà L và ông B thể hiện việc trả, nhận lãi. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn không yêu cầu giám định đoạn ghi âm này.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và ông V, bà L có đóng lãi cho ông B, sau đó giữa ông V, bà L và ông B phát sinh tranh chấp, ông V, bà L làm đơn khởi kiện ông B ra Tòa án yêu cầu giải quyết thì ngày 12/11/2020, ông B bẻ ổ khóa cửa rào vào căn nhà của ông V, bà L trên thửa đất 170, tờ bản đồ 14 tọa lạc tại xã T, Tp ., Đồng Tháp chở đi 01 tủ thờ và 01 tủ áo, tổng giá trị 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng). Sau đó, ngày 21/02/2021, ông Trần Hữu B tiếp tục đến căn nhà của ông V, bà L bẻ khóa nhà chở đi 01 bộ ván lớn trị giá 5.000.000đ (Năm triệu đồng); 01 bộ ván nhỏ 2.000.000đ (Hai triệu đồng); 01 bộ li văn nhỏ 3.000.000đ (Ba triệu đồng); 01 tủ thờ 16.000.000đ (Mười sáu triệu đồng); 01 võng sắt 500.000đ (Năm trăm ngàn đồng); 01 sào phơi đồ 500.000đ (Năm trăm ngàn đồng); 01 giường bằng gỗ 2.000.000đ (Hai triệu đồng); 01 giường bằng sắt 1.000.000đ (Một triệu đồng). Ông V, bà L có làm đơn gửi Cơ quan Công an thành phố S yêu cầu giải quyết. Đối với các tài sản của ông V, bà L bị ông B chở đi có giá trị là 70.000.000đ (Bảy mươi triệu đồng). Tại phiên tòa, nguyên đơn xin rút lại yêu cầu ông B trả giá trị tài sản ông B chở đi là 70.000.000 đồng.

Sau đó, vụ án đang được Tòa án giải quyết thì ông Trần Hữu B đã có hành vi đập căn nhà của vợ chồng ông V, bà L tại thửa đất số 170, hiện căn nhà đã bị đập nát, san bằng (căn nhà được ghi chú trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 13/4/2021), căn nhà xây dựng năm 1996, diện tích 148,7m², giá trị căn nhà còn lại là 30%, có giá 3.472.000 đồng/m², thành tiền 3.472.000 đồng/m² x diện tích 148,7m² x 30% = 154.886.000 đồng. Trong vụ án dân sự này nguyên đơn không có yêu cầu giải quyết hình sự về việc đập bỏ căn nhà, chỉ yêu cầu bồi thường.

Đồng thời, ông Trần Hữu B đã tự ý xây dựng vách tường trên đất 170, sau thời điểm Tòa án thẩm định tài sản tranh chấp, đối với việc tự ý xây dựng của

ông B, ông V, bà L yêu cầu ông B tháo dỡ, khôi phục lại hiện trạng đất, ông V, bà L không đồng ý hỗ trợ chi phí tháo dỡ, di dời.

Qua đo đạc thực tế thì diện tích 04 thửa đất có sự chênh lệch so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp thì ông B thống nhất với diện tích thực tế.

Nay ông V, bà L yêu cầu giải quyết nội dung sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu HĐ chuyển nhượng QSD đất của vợ chồng ông Trần Văn V, bà Hoàng Mỹ L và Trần Vĩnh C1 lập tại Phòng C2 vào ngày 27/5/2019, vì đây là hợp đồng giả cách của hợp đồng vay mượn tiền có thể chấp tài sản là quyền sử dụng đất.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/9/2019 giữa anh Trần Vĩnh C1, chị Nguyễn Thị Lan A và ông Trần Hữu B lập tại Văn phòng C3, vì đây là hợp đồng giả cách của hợp đồng vay mượn tiền có thể chấp tài sản là quyền sử dụng đất.

Yêu cầu thu hồi 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại các thửa đất số 170, 198, 214 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ đã cấp cho ông Trần Hữu B cùng ngày 12/11/2019. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh C1, chị Lan A và ông B bị tuyên vô hiệu.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 28/10/2019 giữa ông Trần Văn V, bà Hoàng Mỹ L và ông Trần Hữu B lập tại Văn phòng C3, vì đây là hợp đồng giả cách của hợp đồng vay mượn tiền có thể chấp tài sản là quyền sử dụng đất.

Yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 185 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Trần Hữu B ngày 25/11/2019. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà L và ông B bị tuyên vô hiệu.

- Công nhận cho ông V, bà L tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất 170, qua đo đạc thực tế các mốc 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-1, diện tích 1.226,3m², thửa đất 185 qua đo đạc thực tế gồm các mốc 9-15-16-17-18-10-9, diện tích 630,5m², thửa đất 198 qua đo đạc thực tế gồm các mốc 17-16-19-24-17, diện tích 1.555,5m² và thửa đất số 214 qua đo đạc thực tế gồm các mốc 19-20-21-22-23-24-19, diện tích 747,6m², cùng tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã T, thành phố S, Đồng Tháp (nay là Phường S, tỉnh Đồng Tháp).

- Ông Trần Văn V, bà Hoàng Mỹ L tự nguyện trả lại số tiền vay, 900.000.000đ và tiền lãi 1,66%/tháng tính từ ngày 01/4/2020 cho đến khi Tòa án xét xử xong tạm tính đến ngày 26/9/2025 là 05 năm 05 tháng 25 ngày là 983.550.000 đồng, trừ tiền lãi đã đóng là 152.830.000đ, số tiền lãi còn nợ là 830.720.000đ. Tổng số tiền ông V, bà L tự nguyện trả cho ông B tổng cộng là 1.730.720.000đ, trong đó gốc là 900.000.000đ, lãi là 830.720.000đ.

- Đối với các tài sản của vợ chồng ông V, bà L bị ông B bẻ ổ khóa cửa rào xông vào căn nhà chở các vật dụng, tài sản trong nhà tại thửa 170, TĐĐ 14, DT

1476,4m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, trong đó đất ở 745m² đất ở, đất trồng cây lâu năm 731,4m²; tọa lạc tại xã T, Tp ., Đồng Tháp thì ông V, bà L rút lại yêu cầu ông Trần Hữu B phải trả lại cho ông V, bà L bằng giá trị, tổng cộng là 70.000.000đ (Bảy mươi triệu đồng), không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Buộc ông Trần Hữu B phải trả lại cho ông V, bà L giá trị căn nhà do ông B cho người đập bỏ là 154.886.000đ.

- Yêu cầu ông Trần Hữu B phải có nghĩa vụ tháo dỡ vách tường xây dựng trên thửa đất số 170, tờ bản đồ số 14, khôi phục lại hiện trạng đất, ông V, bà L không hỗ trợ chi phí tháo dỡ, di dời.

Trong trường hợp các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2019 đối với 03 thửa đất 170, 198 và 214, cùng tờ bản đồ 14 giữa ông Trần Văn V, bà Hoàng Mỹ L và anh Trần Vĩnh C1 lập tại Phòng C2 tỉnh Đồng Tháp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/9/2019 đối với 03 thửa đất 170, 198 và 214, cùng tờ bản đồ 14 giữa anh Trần Vĩnh C1, chị Nguyễn Thị Lan A và ông Trần Hữu B lập tại Văn phòng C3 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/10/2019 đối với thửa đất 185, tờ bản đồ 14 giữa ông Trần Văn V, bà Hoàng Mỹ L và ông Trần Hữu B lập tại Văn phòng C3 là vô hiệu thì ông V, bà L không có tranh chấp, không có yêu cầu gì về các khoản thuế đã nộp trước đây.

Đối với hợp đồng vay tiền giữa ông V, bà L và anh C1 đã thanh toán xong, ông V, bà L không tranh chấp, yêu cầu gì.

Ngoài ra, ông V, bà L không trình bày, yêu cầu gì khác.

** Bị đơn ông Trần Hữu B trình bày:*

Ông B không thống nhất với lời trình bày của đại diện ủy quyền của nguyên đơn. Giữa ông V, bà L không có hợp đồng vay tiền nhưng thế chấp quyền sử dụng đất như đại diện ủy quyền nguyên đơn trình bày. Giữa ông B và ông V, bà L không có mối quan hệ bà con quen biết, ông B chỉ biết ông V, bà L thông qua anh Trần Vĩnh C1, ông B được biết ông V, bà L tìm người mua (chuyển nhượng) 04 thửa đất 170, 185, 198 và 214, cùng tờ bản đồ 14, ông B đồng ý mua 04 thửa đất trên nhưng với điều kiện là gặp chủ đất là ông V, bà L. Nhưng thời điểm ông V, bà L thỏa thuận chuyển nhượng với ông B thì 04 thửa đất này anh Trần Vĩnh C1 đứng tên nên ông B yêu cầu anh C1 chuyển nhượng 04 thửa đất này lại cho ông V, bà L, sau khi ông V, bà L đã đứng tên rồi mới làm thủ tục chuyển nhượng lại 04 thửa đất cho ông B. Nhưng ông V, bà L trình bày nếu làm thủ tục chuyển 04 thửa đất từ anh C1 sang ông V, bà L thì tốn chi phí, thủ tục sang tên nên ông V, bà L đề xuất chuyển trực tiếp từ anh C1 sang cho ông B, với sự đồng ý của ông V, bà L. Đến ngày 12/9/2019, ông B có nhận chuyển nhượng của anh Trần Vĩnh C1, chị Nguyễn Thị Lan A 03 thửa đất 170, 198 và 214, cùng tờ bản đồ 14. Lý do chưa chuyển nhượng thửa đất số 185 vì ông B tưởng rằng khu đất này là khu mồ mã nên không đồng ý chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/9/2019, giữa ông Trần Hữu B và anh Trần Vĩnh C1, chị Nguyễn Thị Lan A đối với 03 thửa đất 170, 198 và 214, cùng tờ

bản đồ 14, đất tọa lạc tại xã T, TP ., Đồng Tháp có giá trên hợp đồng là 200.000.000 đồng nhưng thực tế giá chuyển nhượng 03 thửa đất trên là 900.000.000 đồng, có biên nhận chuyển nhượng là 900.000.000 đồng nhưng biên nhận đã thất lạc, số tiền chuyển nhượng 900.000.000 đồng này ông B giao cho ông V, bà L nhận. Sau đó, ông V, bà L tìm ông B để chuyển nhượng thửa đất còn lại là thửa đất số 185, qua kiểm tra thì ông B mới biết thửa đất 185 không phải phải thửa đất có mồ mã trên đất nên ông B đồng ý nhận chuyển, nhưng đến ngày 28/10/2019 ông Trần Hữu B và ông V, bà L có làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 185 tại Văn phòng C3 tại Tp ., giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 50.000.000 đồng, nhưng giá thực tế là 300.000.000 đồng, có làm biên nhận chuyển nhượng 300.000.000 đồng nhưng biên nhận đã thất lạc, ông B không tìm thấy, giao tiền tại Văn phòng C3 cho ông V và bà L nhận.

Đối với 04 thửa đất 170, 185, 198 và 214, cùng tờ bản đồ 14 do ông B đứng tên là tài sản riêng của ông B, do trước đây giữa ông B và vợ là bà Võ Thị Kim T có lập bản thỏa thuận xác nhận tài sản riêng, trong đó xác định 04 thửa đất 170, 185, 198 và 214, cùng tờ bản đồ 14 là tài sản riêng của ông B.

Còn phía nguyên đơn cho rằng ông V, bà L vay tiền của ông B, ông B buộc ông V, bà L chuyển nhượng đất để bảo đảm tiền vay là không đúng, ông B xác định không có việc vay tiền giữa ông B và ông V, bà L.

Về tài sản ông B chở trong nhà của ông V, bà L gồm: 02 tủ thờ đã mục, 01 tủ quần áo đã mục, gãy chân, 01 giường hộp bằng gỗ đã bị mục, trong đó có 02 tủ thờ và 01 tủ quần áo, khi ông B tháo dỡ nhà thì có người qua đường xin tài sản, ông B thấy tài sản này không còn giá trị sử dụng, ông B đã cho người đó, hiện tại ông B không nhớ cho người nào, ông B cũng không biết họ tên, địa chỉ của người ông B cho tài sản là ai, còn 01 giường bằng gỗ đã bị mục ông B bỏ ngoài đường khi dọn nhà, ai lấy ông B không biết, ông B xác định đây là tài sản của ông B nên phía nguyên đơn yêu cầu trả giá trị ông B không đồng ý.

Đối với căn nhà trên đất thì ông B có đập, tháo dỡ, lý do ông B xác định đây là tài sản của ông B nên ông tháo dỡ.

Ngoài ra, ông B có xây dựng vách tường trên thửa đất 185, vì ông B cho rằng đây là đất của ông B và ông B xác định có bơm 07 ghe cát, mỗi ghe 50 khối cát, giá tiền bơm cát là 102.000.000 đồng. Ông B trình bày có bơm cát để xác định đất này của ông B, ông B sử dụng đất. Ông B không yêu cầu định giá cát sang lấp, cũng không yêu cầu ai bồi hoàn giá trị cát sang lấp.

Qua đo đạc thực tế thì diện tích 04 thửa đất có sự chênh lệch so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp thì ông B thống nhất với diện tích thực tế.

Đối với ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1, Trần Ngọc H thì ông B không đồng ý. Ông B xác định không có ký hợp đồng mua bán thỏa thuận nhận chuyển nhượng 04 thửa đất 170, 185, 198 và 214, cùng tờ bản đồ 14 của ông H1, bà H với giá là 2.900.000.000 đồng, không có việc ông H1, bà H đã đặt cọc cho ông B số tiền 200.000.000 đồng. Chữ ký, chữ viết họ tên Trần Hữu B trong hợp đồng mua bán đất ngày

09/6/2022 là chữ ký photo, không phải chữ ký, chữ viết của ông B, đây là chữ ký, chữ viết cắt ghép. Còn phía ông H1, bà H có cung cấp Tòa án đoạn ghi âm mà ông H1, bà H cho rằng đây là giọng nói của ông B thì ông B xác định đây không phải là giọng nói của ông B. Ông B không đồng ý cung cấp giọng nói để Tòa án giám định, ông B yêu cầu tranh chấp giữa ông B với ông H1, bà H tách ra giải quyết bằng vụ án khác.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông B không đồng ý vì các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2019 đối với 03 thửa đất 170, 198 và 214, cùng tờ bản đồ 14 giữa ông Trần Văn V, bà Hoàng Mỹ L và anh Trần Vĩnh C1 lập tại Phòng C2 tỉnh Đồng Tháp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/9/2019 đối với 03 thửa đất 170, 198 và 214, cùng tờ bản đồ 14 giữa anh Trần Vĩnh C1, chị Nguyễn Thị Lan A và ông Trần Hữu B lập tại Văn phòng C3 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/10/2019 đối với thửa đất 185, tờ bản đồ 14 giữa ông Trần Văn V, bà Hoàng Mỹ L và ông Trần Hữu B lập tại Văn phòng C3 là hợp pháp, đúng quy định pháp luật.

Ông B yêu cầu được tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất 170, qua đo đạc thực tế các mốc 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-1, diện tích 1.226,3m², thửa đất 185 qua đo đạc thực tế gồm các mốc 9-15-16-17-18-10-9, diện tích 630,5m², thửa đất 198 qua đo đạc thực tế gồm các mốc 17-16-19-24-17, diện tích 1.555,5m² và thửa đất số 214 qua đo đạc thực tế gồm các mốc 19-20-21-22-23-24-19, diện tích 747,6m², cùng tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã T, thành phố S, Đồng Tháp, hiện ông Trần Hữu B đứng tên, do đây là tài sản ông B nhận chuyển nhượng hợp pháp từ anh C1, chị Lan A và ông V, bà L.

Đối với 03 thửa đất 170, 198 và 214, cùng tờ bản đồ 14, theo hợp đồng thì ông B nhận chuyển nhượng từ anh Trần Vĩnh C1, chị Nguyễn Thị Lan A, nhưng thực tế là chuyển nhượng từ ông V, bà L và hợp đồng có được công chứng hợp pháp tại Văn phòng C3, ông B đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng cho ông V, bà L và thửa đất 185, tờ bản đồ 14 ông B nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn V, bà Hoàng Mỹ L, hợp đồng có được công chứng hợp pháp tại Văn phòng C3, ông B đã thanh toán xong tiền cho ông V, bà L và hiện tại 04 thửa đất này ông B đã sử dụng, đang đứng tên quyền sử dụng đất. Trong trường hợp các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2019 đối với 03 thửa đất 170, 198 và 214, cùng tờ bản đồ 14 giữa ông Trần Văn V, bà Hoàng Mỹ L và anh Trần Vĩnh C1 lập tại Phòng C2 tỉnh Đồng Tháp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/9/2019 đối với 03 thửa đất 170, 198 và 214, cùng tờ bản đồ 14 giữa anh Trần Vĩnh C1, chị Nguyễn Thị Lan A và ông Trần Hữu B lập tại Văn phòng C3 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/10/2019 đối với thửa đất 185, tờ bản đồ 14 giữa ông Trần Văn V, bà Hoàng Mỹ L và ông Trần Hữu B lập tại Văn phòng C3 là vô hiệu thì ông B yêu cầu cho ông V, bà L trả lại ông B giá trị 04 thửa đất 170, 185, 198 và 214 theo giá thị trường theo giá của Hội đồng định giá đã định. Tại phiên tòa, ông B đồng ý chuyển nhượng lại cho ông V, bà L với số tiền là 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ, năm trăm triệu đồng).

Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/9/2019 đối với 03 thửa đất 170, 198 và 214, cùng tờ bản đồ 14 giữa anh Trần Vĩnh C1, chị Nguyễn Thị Lan A và ông Trần Hữu B vô hiệu thì ông B cũng không yêu cầu gì đối với anh Trần Vĩnh C1, chị Nguyễn Thị Lan A. Ông B không có tranh chấp, không có yêu cầu gì về các khoản thuế liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nộp trước đây.

Đối với các tài sản ông B chở 02 tủ thờ đã mục, 01 tủ quần áo đã mục, gãy chân, 01 giường hộp bằng gỗ đã bị mục, trong đó có 02 tủ thờ và 01 tủ quần áo đã cho người khác, còn 01 giường bằng gỗ đã bị mục đã bỏ, không biết ai lấy và căn nhà trên đất tại thửa 170 bị ông B đập, tháo dỡ và vách tường trên thửa đất 185 do ông B xây dựng trong trường hợp hợp đồng vô hiệu thì ông B yêu cầu giải quyết theo quy định.

Đối với bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 04 thửa đất 170, 185, 198 và 214, cùng tờ bản đồ 14 hiện ông B đang giữ, ông B không có thể chấp để vay tài sản tại tổ chức, cá nhân nào.

Ngoài ra, ông B không trình bày, yêu cầu gì khác.

** Bị đơn anh Trần Vĩnh C1, chị Nguyễn Thị Lan A vắng mặt nhưng có văn bản xin vắng mặt có lời khai, ý kiến trình bày:*

Trước đây do mối quan hệ quen biết nên anh C1 có hỏi giúp ông V, bà L vay số tiền 300.000.000 đồng.

Ngày 27/5/2019, ông V, bà L có làm thủ tục chuyển nhượng các thửa số 170, 185, 198 và 214, cùng tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã T, thành phố S, Đồng Tháp cho anh C1, chị Lan A. Mục đích việc chuyển nhượng trên là để đảm bảo khoản vay 300.000.000 đồng. Sau đó ông V, bà L có trả số tiền 300.000.000 đồng cho anh C1, số tiền 300.000.000 đồng trả cho anh C1 là tiền ông B đưa cho ông V, bà L, ông V, bà L có yêu cầu anh C1 và chị Lan A chuyển nhượng 03 thửa đất số 170, 198 và 214, cùng tờ bản đồ số 14 lại cho ông Trần Hữu B, còn thửa đất 185 ông V cho rằng đây là đất hương quả nên ông V yêu cầu anh C1, chị Lan A chuyển nhượng lại cho ông V. Ngày 19/9/2019, anh C1, chị Lan A có lập thủ tục chuyển nhượng các thửa số 170, 198 và 214, cùng tờ bản đồ số 14 cho ông Trần Hữu B, giá thỏa thuận theo hợp đồng là 200.000.000 đồng nhưng thực tế là việc chuyển nhượng lại là do ông V, bà L đã trả xong tiền vay và chuyển nhượng thửa đất 185, tờ bản đồ 14 cho ông V. Việc chuyển nhượng này là do ông V, bà L yêu cầu anh C1, chị Lan A chuyển nhượng lại cho ông B. Việc ông V, bà L và ông B có thực hiện hợp đồng vay, mượn gì không thì anh C1, chị Lan A không rõ, chỉ biết ông B đứng ra trả khoản tiền vay 300.000.000 đồng cho ông V, bà L. Trên thửa đất có căn nhà nhưng chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có chuyển nhượng nhà, thực chất việc chuyển nhượng 04 thửa đất 170, 185, 198 và 214 là để đảm bảo khoản vay, thực tế anh C1 không có sử dụng đất, quyền sử dụng đất và nhà trên đất ông V, bà L sử dụng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì anh C1, chị Lan A có ý kiến như sau: Anh C1, chị Lan A đã thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng lại 04 thửa đất số 170, 185, 198 và 214, cùng tờ bản đồ số 14 đất tọa lạc tại xã T, thành phố S, Đồng Tháp cho ông B và ông V. Ông V, bà L không còn nợ anh C1 khoản nợ nào nên anh C1, chị Lan A không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án.

Ngoài ra, anh C1, chị Lan A không trình bày, yêu cầu gì khác

* Bị đơn chị Võ Thị Kim T từ khi Tòa án thụ lý vụ án, Tòa án đã ra tổng đạt hợp lệ (niêm yết công khai) thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập, thông báo cung cấp ý kiến và tài liệu chứng cứ và các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng bà T không có văn bản nêu ý kiến, không đến Tòa án để làm việc.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 vắng mặt có đơn xin vắng mặt có văn bản ý kiến trình bày:*

Ngày 12/9/2019, Văn phòng công chứng Bách Việt tỉnh C3 có nhận được yêu cầu công chứng của ông Trần Vĩnh C1 chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được giao kết giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Vĩnh C1, bà Nguyễn Thị Lan A với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Hữu B, số công chứng 3546, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 28/10/2019, Văn phòng công chứng Bách Việt tỉnh C3 có nhận được yêu cầu công chứng của ông Trần Văn V chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được giao kết giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn V và bà hoàng M với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Hữu B, số công chứng 4163, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD.

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng công chứng Bách Việt tỉnh C3, việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 3546, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/9/2019 và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 4163, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2019. Văn phòng công chứng Bách Việt tỉnh C3 thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định Luật Công chứng năm 2014. Vì vậy, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 3546, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/9/2019 và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 4163, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2019 là không có căn cứ.

Ngoài ra, không trình bày, yêu cầu gì khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C2 tỉnh Đồng Tháp vắng mặt có đơn xin vắng mặt có văn bản ý kiến trình bày:*

Qua kiểm tra hồ sơ công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký ngày 27/5/2019, số công chứng 3902, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD hiện đang lưu giữ tại phòng C2; đối chiếu các quy định của pháp luật. Việc công chứng hợp đồng này đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, không trình bày, yêu cầu gì khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Việt C vắng mặt có đơn xin vắng mặt có văn bản ý kiến trình bày:*

Việc chuyển nhượng đất 04 thửa đất 170, 185, 198 và 214, tờ bản đồ 14 giữa ông Trần Văn V, Hoàng Mỹ L, anh Trần Vĩnh C1, chị Nguyễn Thị Lan A với ông Trần Hữu B thì bà C không biết, vì đây là việc cá nhân của ông B. Bà C cũng không biết việc vay mượn tiền gì giữa ông V, bà L và ông B như ông V, bà L trình bày và bà C cũng không có nhận tiền lãi của bà L như bà L trình bày.

Ngoài ra, bà C không trình bày, yêu cầu gì khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc H, ông Nguyễn Văn H1 trình bày:*

Vào năm 2022, ông H1, bà H và ông Trần Hữu B có làm hợp đồng mua bán đất ngày 09/6/2022, theo đó ông H1, bà H có đặt cọc cho ông B số tiền 200.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng 04 thửa đất 170, 185, 198 và 214, cùng tờ bản đồ 14. Hợp đồng mua bán đất lập tại nhà ông H1, bà H, chữ viết trong hợp đồng mua bán đất ngày 09/6/2022 là chữ viết của người nữ đi cùng ông B ghi, họ tên cụ thể ông H1, bà H không biết, còn chữ ký tên B và chữ viết họ tên Trần Hữu B là của ông Trần Hữu B, còn chữ ký tên, chữ viết họ tên Trần Ngọc H là của bà Trần Ngọc H. Số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng ông H1, bà H giao cho ông Trần Hữu B nhận. Sau khi lập hợp đồng, ông H1, bà H được biết phần đất 04 thửa đất 170, 185, 198 và 214, cùng tờ bản đồ 14 đang tranh chấp không thực hiện thủ tục chuyển nhượng được.

Trên thực tế ông H1, bà H cũng chưa sử dụng đất, ông H1, bà H đã nhiều lần yêu cầu ông B trả lại 200.000.000 đồng nhưng ông B không trả, ông H1, bà H có làm đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Ngọc H và ông Trần Hữu B được lập tại hợp đồng mua bán đất ngày 09/6/2022 đối với các thửa đất số 214, tờ bản đồ số 14, diện tích 886 m²; Thửa đất 198, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.282 m² và thửa đất số 170, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.476,4 m², thửa đất số 185, tờ bản đồ số 14, diện tích 671 m² và yêu cầu ông Trần Hữu B trả lại cho bà Trần Ngọc H, ông Nguyễn Văn H1 số tiền cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và không yêu cầu tính lãi. Nay đối với yêu cầu độc lập yêu cầu ông B trả lại cho ông H1, bà H số tiền 200.000.000 đồng thì ông H1, bà H xin rút lại, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Trong trường hợp có tranh chấp sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

Ngoài ra, ông H1, bà H không trình bày, yêu cầu gì khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn P có đơn xin vắng mặt nhưng có ý kiến trình bày:*

Trên một phần các thửa đất số 170, thửa đất số 185, thửa đất 198 và thửa đất số 214, cùng tờ bản đồ số 14, các thửa đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, Tp S, tỉnh Đồng Tháp (nay là khóm Đ, xã T, Tp S, tỉnh Đồng Tháp), hiện do ông Trần Hữu B đứng tên. Ông B có cho ông P để nhờ các cháu mũ kiềng trên đất như Chũ N1, Mai Cẩm T2...., ngoài ra ông P có dựng màng lưới che nắng các cháu

kiếng này (cắm cây che màng). Việc để nhờ các chậu kiếng này có sự đồng ý của ông B, ông B không có thu tiền, cũng như ông P và ông B không có ký hợp đồng gì. Việc ông P hỏi ông B để nhờ các chậu kiếng trên đất là do ông B đứng tên đất. Trên đất ngoài các chậu kiếng, lưới che nắng thì không còn tài sản nào của ông P. Trong vụ án tranh chấp giữa ông V, bà L và ông B ông P không có ý kiến tranh chấp, yêu cầu gì. Đối với các chậu kiếng để trên đất và màng lưới trên đất thì khi có yêu cầu di dời của cơ quan có thẩm quyền hay của ông B, ông V, bà L thì ông P tự nguyện tháo dỡ, di dời tài sản trả lại đất, không yêu cầu hỗ trợ chi phí di dời tài sản.

Ngoài ra, ông P không trình bày, yêu cầu gì khác.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Đồng Tháp đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 91, 92, 147, 157, 161, 165, 227, 228, 264, 271, 273, 278 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 124, 131, 132, 166, 357, 468, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100, 166, 167, 179, 203 Luật đất đai năm 2013;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn V, bà Hoàng Mỹ L về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 170, 185, 198 và 214, cùng tờ bản đồ 14 giữa ông Trần Văn V, bà Hoàng Mỹ L và anh Trần Vĩnh C1 được Phòng C2 tỉnh Đồng Tháp công chứng ngày 27/5/2019 vô hiệu.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 170, 198 và 214, cùng tờ bản đồ 14 giữa anh Trần Vĩnh C1, chị Nguyễn Thị Lan A và ông Trần Hữu B được Văn phòng C3 vô hiệu.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 185, cùng tờ bản đồ 14 giữa ông Trần Văn V, bà Hoàng Mỹ L và ông Trần Hữu B được Văn phòng C3 công chứng ngày 28/10/2019 vô hiệu.

Công nhận cho ông V, bà L được quản lý, sử dụng thửa đất 170, qua đo đạc thực tế các mốc 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-1, diện tích 1.226,3m², thửa đất 185 qua đo đạc thực tế gồm các mốc 9-15-16-17-18-10-9, diện tích 630,5m², thửa đất 198 qua đo đạc thực tế gồm các mốc 17-16-19-24-17, diện tích 1.555,5m² và thửa đất số 214 qua đo đạc thực tế gồm các mốc 19-20-21-22-23-24-19, diện tích 747,6m², cùng tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã T, thành phố S, Đồng Tháp (nay là Phường S, tỉnh Đồng Tháp).

Buộc ông Trần Hữu B trả cho ông V, bà L thửa đất 170, qua đo đạc thực tế các mốc 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-1, diện tích 1.226,3m², thửa đất 185 qua đo đạc thực tế gồm các mốc 9-15-16-17-18-10-9, diện tích 630,5m²,

thửa đất 198 qua đo đạc thực tế gồm các mốc 17-16-19-24-17, diện tích 1.555,5m² và thửa đất số 214 qua đo đạc thực tế gồm các mốc 19-20-21-22-23-24-19, diện tích 747,6m², cùng tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã T, thành phố S, Đồng Tháp (nay là Phường S, tỉnh Đồng Tháp).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, chi phí, lệ phí, các loại thuế ông Trần Văn V, bà Hoàng Mỹ L chịu.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã được Tòa án tuyên xử cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

2. Ghi nhận sự tự nguyện ông Trần Văn V, bà Hoàng Mỹ L liên đới trả cho ông Trần Hữu B số tiền 1.730.720.000đ (Một tỷ, bảy trăm ba mươi triệu, bảy trăm hai mươi nghìn đồng).

3. Buộc ông Trần Hữu B phải trả lại cho ông V, bà L giá trị căn nhà do ông B đập bỏ là 154.886.000đ (Một trăm năm mươi bốn triệu, tám trăm tám mươi sáu nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu trả tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại các Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu bị đơn ông B trả giá trị các vật dụng, tài sản trong nhà mà ông B chở đi là 70.000.000 đồng.

5. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Ngọc H đối với yêu cầu ông Trần Hữu B yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng chuyển nhượng 04 thửa đất số 170, 185, 198 và 214, cùng tờ bản đồ số 14.

6. Ông Trần Hữu B phải có nghĩa vụ tháo dỡ vách tường gạch cột bê tông ép dày 10, không tô trát xây dựng trên thửa đất số 170, tờ bản đồ số 14. Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

* Sau khi xét xử sơ thẩm ông Trần Hữu B không đồng ý với án sơ thẩm nên kháng cáo và yêu cầu như sau: Ông Trần Hữu B yêu cầu xem xét, giải quyết sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số: 105/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Đồng Tháp theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn V, bà Hoàng Mỹ L.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn ông Trần Hữu B giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, ông cho rằng bản thân nhận chuyển nhượng 04 thửa đất là hợp pháp, ông hoàn toàn không có nhận tiền lãi từ phía nguyên đơn. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát nêu, phân tích nhiều sai sót của cấp sơ thẩm như:

Toà cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp chưa đầy đủ, chưa đúng bản chất tranh chấp trong vụ án, dẫn đến việc áp dụng pháp luật chưa đúng, đầy đủ để giải quyết toàn diện vụ án.

Bản án sơ thẩm tuyên xử công nhận cho ông V, bà L được quản lý, sử dụng 04 thửa đất 170, 185, 198, 214 và buộc anh B trả 4 thửa 170, 185, 198, 214 cho ông V, bà L. Toà cấp sơ thẩm đã giải quyết vượt phạm vi thụ lý yêu cầu ban đầu của nguyên đơn mà không được thụ lý bổ sung đối với yêu cầu này.

Cho thấy giao dịch chuyển nhượng giữa ông V, bà L và anh C1 là giả tạo để đảm bảo tiền vay nhưng chưa đủ chứng cứ xác thực chứng minh mối liên quan để kéo theo giao dịch chuyển nhượng giữa ông V, bà L và anh B cũng là giả tạo để đảm bảo tiền vay.

Toà cấp sơ thẩm chưa làm rõ tình tiết trên đất tranh chấp có đăng tin bán nhà và đất nên anh B mới biết và liên hệ để nhận chuyển nhượng nhà và đất.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất anh B có san lấp cát, có người làm chứng Huỳnh Tấn P1 trình bày khoảng tháng 3/2020, anh B thuê bơm 7 ghe cát san lấp đất phía sau trũng thấp, giá 102.000.000đ, thời gian bơm cát 01 tuần. Còn ông V thì trình bày đóng lãi đến tháng 4/2020, đến tháng 8/2020 ông V mới làm đơn khởi kiện, tháng 11/2020 ông V có đơn tường trình, tố cáo anh B vào nhà chiếm đoạt tài sản. Tại phiên toà phúc thẩm, anh B trình bày trường hợp HĐ chuyển nhượng bị vô hiệu thì yêu cầu ông V, bà L trả tiền chuyển nhượng 2.200.000.000đ và tiền bơm cát san lấp cho anh B.

Toà cấp sơ thẩm chưa làm rõ quá trình quản lý, sử dụng nhà và đất tranh chấp để xem xét giải quyết toàn diện vụ án trong trường hợp các HĐ chuyển nhượng bị vô hiệu.

Trường hợp các HĐ chuyển nhượng được công nhận thì chưa làm rõ việc giao nhận tiền khi ký HĐ chuyển nhượng thửa 185 là 300.000.000đ, cũng như thoả thuận các ngôi mộ trên đất.

Trường hợp các HĐ chuyển nhượng để che giấu HĐ vay thì chưa làm rõ việc giao nhận tiền, trả tiền lãi, thời gian tính lãi, trong khi anh B không thừa nhận HĐ vay và nhận tiền lãi, ông V, bà L không có căn cứ trả lãi cho anh B 3%/tháng là 152.830.000đ và tính lãi còn lại từ ngày 1/4/2020.

Từ những sai sót trên, thấy rằng cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy Viện kiểm sát đề nghị hủy án sơ thẩm giao hồ sơ về Tòa án khu vực để xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

[1]. Về tố tụng: Ông Trần Hữu B nộp đơn kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung kháng cáo:

Qua nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án, trình bày và tranh tụng tại phiên tòa, nhận thấy:

* Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

- Ông V, bà L yêu cầu khởi kiện: huỷ HĐ chuyển nhượng ngày 27/5/2019 giữa ông V, bà L và anh C1 4 thửa 170, 185, 198, 214; huỷ HĐ chuyển nhượng ngày 12/9/2019 giữa anh C1 và anh B 3 thửa 170, 198, 214; huỷ HĐ chuyển nhượng đất ngày 19/9/2019 giữa ông V, bà L và anh C1, chị Lan A thửa 185; huỷ HĐ chuyển nhượng ngày 28/10/2019 giữa ông V, bà L và anh B thửa 185; thu hồi 4 GCN cấp cho anh B thửa 170, 198, 214, 185; thu hồi 04 GCN cấp cho anh C1 thửa 170, 185, 198, 214.

Ông V, bà L trả anh B tiền vay 900.000.000đ và lãi 1,66%/tháng từ ngày 01/4/2020 đến khi xét xử, điều chỉnh lãi theo quy định và khấu trừ tiền lãi đã đóng 152.830.000đ.

Yêu cầu công nhận 04 thửa đất trên cho ông V, bà L được đăng ký QSD đất và tiếp tục quản lý sử dụng.

Yêu cầu anh B trả giá trị tài sản trong nhà bị anh B lấy đi là 70.000.000đ.

Yêu cầu anh B trả giá trị căn nhà bị anh B đập phá tháo dỡ sau khi thẩm định là 347.500.000đ, tại phiên tòa sơ thẩm chỉ yêu cầu trả giá trị căn nhà bị tháo dỡ là 154.019.000đ.

Yêu cầu anh B tháo dỡ vách tường xây trên thửa 170.

- Ông H1, bà H yêu cầu huỷ HĐ mua bán đất ngày 09/6/2022 giữa ông H1, bà H và anh B 4 thửa 214, 198, 170, 185; yêu cầu anh B trả tiền cọc cho ông H1, bà H là 200.000.000đ.

Như vậy, các quan hệ pháp luật tranh chấp phát sinh trong vụ án này gồm: HĐ chuyển nhượng QSD đất, thu hồi GCNQSD đất, HĐ vay tài sản, công nhận QSD đất, đòi lại tài sản, bồi thường thiệt hại tài sản, HĐ đặt cọc.

Tuy nhiên, quá trình thụ lý, giải quyết thì Tòa cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp HĐ chuyển nhượng QSD đất, HĐ vay, bồi thường thiệt hại tài sản; khi QĐ đưa vụ án ra xét xử thì xác định quan hệ tranh chấp HĐ chuyển nhượng QSD đất, HĐ vay; đến khi Bản án sơ thẩm thì nhận định chỉ có quan hệ pháp luật tranh chấp yêu cầu tuyên bố HĐ chuyển nhượng QSD đất vô hiệu, thu hồi GCNQSD đất nhưng tuyên xử chấp nhận yêu cầu của ông V, bà L đồng

ý trả anh B tiền vay 900.000.000đ và lãi 1,66%/tháng từ ngày 01/4/2020 đến khi xét xử, khấu trừ tiền lãi đã đóng 152.830.000đ, còn trả vốn và lãi 1.730.720.000đ là chưa phù hợp.

Tuy nhiên, xét thấy tại các thông báo thụ lý, thụ lý bổ sung là có các quan hệ nêu trên. Tại bản án sơ thẩm lại không ghi đầy đủ nên cần thiết bổ sung cho đầy đủ để phù hợp với phần quyết định của bản án.

* Về nội dung giải quyết vụ án:

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2019 chuyển nhượng các thửa đất số 170, 185, 198 và 214, cùng tờ bản đồ 14 giữa ông Trần Văn V, bà Hoàng Mỹ L và anh Trần Vĩnh C1. HĐXX xét thấy:

Ông V, bà L và anh C1 trình bày thống nhất, do ông V, bà L cần vay tiền làm ăn nên khoảng giữa năm 2019 ông V, bà L có vay của anh C1 số tiền 200.000.000đ. Để bảo đảm cho khoản vay ông V, bà L thay vì ký hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ, thì ông V, bà L và anh C1 ký hợp đồng chuyển nhượng 04 thửa đất số 170, 185, 198, 214 cho anh C1 đứng tên QSDĐ; anh C1 thừa nhận không nhận chuyển nhượng đất của ông V bà L, việc ký hợp đồng chuyển nhượng chủ yếu để làm tin (đảm bảo) cho khoản nợ vay.

Tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự quy định về Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo như sau:

“1. Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, ...”

Căn cứ quy định trên, cùng với việc trình bày thống nhất giữa ông V, bà L và anh C1 cho thấy hai bên không có chuyển nhượng đất cho nhau, thực chất giao dịch giữa hai bên là vay tiền. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2019 được ký giữa ông Trần Văn V, bà Hoàng Mỹ L và anh Trần Vĩnh C1 là vô hiệu do giả tạo.

Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/9/2019 giữa anh Trần Vĩnh C1, chị Nguyễn Thị Lan A và ông Trần Hữu B và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/10/2019 giữa ông Trần Văn V, bà Hoàng Mỹ L và ông Trần Hữu B vô hiệu; đồng thời xét yêu cầu của bị đơn ông B về việc công nhận các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ này có hiệu lực, thấy rằng:

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/9/2019 giữa anh Trần Vĩnh C1, chị Nguyễn Thị Lan A và ông Trần Hữu B đối với các thửa đất 170, 198 và 214 thì giá trị ghi trên hợp đồng là 200.000.000 đồng, bị đơn ông B cho rằng giá trị chuyển nhượng 03 thửa đất này là 900.000.000 đồng, còn đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/10/2019 giữa ông Trần Văn V, bà Hoàng Mỹ L và ông Trần Hữu B đối với thửa đất 185 thì giá trị ghi trên hợp đồng là 50.000.000 đồng, tại phiên tòa bị đơn ông B cho rằng giá trị chuyển nhượng thửa đất 185 là 300.000.000 đồng, nhưng ông B không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh giá trị chuyển nhượng 04 thửa đất 170, 185, 198 và 214 như ông B trình bày, căn cứ giá trị ghi trên hợp đồng

chuyển nhượng 04 thửa đất 170, 185, 198 và 214 có công chứng là 250.000.000 đồng. Trong khi đó, qua kết quả thu thập chứng cứ thì giá thị trường thửa đất 04 thửa đất số 170, 185, 198 và 214 thời điểm năm 2019 là 2.888.640.000 đồng và giá căn nhà chính trên đất là 154.886.000 đồng; tổng cộng căn nhà và đất giá là 3.043.526.000 đồng, có giá trị cao hơn nhiều so với số tiền bị đơn ông B trình bày.

Bên cạnh đó, xuất phát từ việc ông V, bà L vay tiền của anh C1, nhưng làm hợp đồng chuyển nhượng giả tạo 04 thửa đất 170, 185, 198 và 214 cho anh C1 đứng tên, nên ông V, bà L vẫn đang quản lý, sử dụng 04 thửa đất số 170, 185, 198 và 214 này, anh C1 thừa nhận ông V, bà L không có giao đất anh C1. Sau đó, anh C1, chị Lan A chuyển nhượng 03 thửa đất 170, 198 và 214 cho ông B và ông V, bà L chuyển nhượng thửa đất 185 cho ông B, là chỉ chuyển nhượng trên giấy tờ, không có tiến hành xem xét thẩm định, đo đạc và có việc bàn giao đất trên thực tế. Theo hợp đồng đặt cọc ngày 13/9/2019 thì ông V cũng chỉ ký tên với tư cách là người làm chứng, không thể hiện ý chí chuyển nhượng đất cho ông B.

Mặt khác, khi hay tin ông B bao chiếm đất, dùng khóa không cho ông V, bà L vào nhà, đất thì ông V, bà L đã làm đơn báo Công an xử lý, đồng thời khởi kiện, tranh chấp với ông B đến nay. Mặt khác, trên 04 thửa đất 170, 185, 198 và 214 có căn nhà của ông V, bà L trên đất, cũng như 10 ngôi mộ của gia đình ông V trên đất nhưng theo hợp đồng chuyển nhượng các bên không có văn bản thỏa thuận phân căn nhà, cũng như phân mộ phải xử lý như thế nào.

Với những tình tiết nêu trên, lời trình bày của ông B cho rằng đã nhận chuyển nhượng đất từ anh C1 và ông V, bà L, đã được đứng tên QSDĐ và đã nhận đất quản lý và yêu cầu xác định các hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực là không phù hợp với các tình tiết khách quan, không có cơ sở để chấp nhận trình bày, cũng như yêu cầu của ông B.

Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/9/2019 giữa anh Trần Vĩnh C1, chị Nguyễn Thị Lan A và ông Trần Hữu B đối với các thửa đất 170, 198 và 214 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/10/2019 giữa ông Trần Văn V, bà Hoàng Mỹ L và ông Trần Hữu B đối với thửa đất số 185 vô hiệu.

Xét trình bày của nguyên đơn tự nguyện trả tiền cho bị đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày có vay của bị đơn ông B số tiền 900.000.000 đồng, lãi suất vay là 3%/tháng, từ khi vay tiền thì nguyên đơn ông V, bà L có trả lãi được ông B số tiền 152.830.000đ. Đối với ông B không đồng ý với lời trình bày của nguyên đơn là ông B có cho ông V, bà L vay tiền, ông B không đồng ý nhận tiền vay và tiền lãi như nguyên đơn trình bày, ông B không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng vay tài sản này.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày tự nguyện trả lại cho bị đơn ông B số tiền vay đã nhận là 900.000.000 đồng và số

tiền lãi từ ngày 01/4/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 26/9/2025) là 983.550.000 đồng. Đối với số tiền lãi 152.830.000đ, nguyên đơn cho rằng đã đóng cho bị đơn, bị đơn không đồng ý có nhận, nguyên đơn không có cơ sở chứng minh. Bản án sơ thẩm trừ số tiền nêu trên vào tiền lãi là không có cơ sở nên cần thiết sửa án sơ thẩm. Đây là trình bày của một phía nguyên đơn, không được bị đơn thừa nhận, theo quy định khi tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo thì phải xử lý giao dịch được che giấu nhưng trong vụ án này bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng vay giữa nguyên đơn và bị đơn, tuy nhiên ông V, bà L tự nguyện trả cho ông B tổng số tiền 1.883.550.000đ, sự tự nguyện này không trái đạo đức, pháp luật, đồng thời đảm bảo quyền lợi của bị đơn, nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của ông V, bà L.

Đối với các vấn đề khác theo án sơ thẩm, có căn cứ xác định:

Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu ông B trả giá trị căn nhà bị ông B đập bỏ trên thửa đất 170 là 154.886.000 đồng. Xét thấy, thời điểm ông B đập bỏ căn nhà trên thửa đất số 170, tờ bản đồ số 14 thì ông V, bà L có làm đơn tố cáo hành vi của ông B đến cơ quan điều tra Công an thành phố S, cơ quan điều tra có văn bản trả lời đơn tố giác của công dân số 36/CV-CQCSĐT ngày 28/02/2023 thông báo đến ông V, vụ việc đã được Tòa án nhân dân thành phố S thụ lý, giải quyết. Mặt khác, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 04 thửa đất số 170, 185, 198 và 214 thì ông B đang đứng tên đất. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông V, bà L xác định trong vụ án dân sự này nguyên đơn không có yêu cầu giải quyết hình sự về việc đập bỏ căn nhà, chỉ yêu cầu bồi thường thiệt hại căn nhà, do xác định hợp đồng chuyển nhượng 04 thửa đất số 170, 185, 198 và 214 từ ông V, bà L cho anh C1 và hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất số 170, 198 và 214 từ anh C1 cho ông B và hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 185 từ ông V, bà L cho ông B vô hiệu nên buộc ông B trả lại giá trị căn nhà trên thửa đất 170 cho ông V, bà L là 154.886.000 đồng.

Do HĐ CNQSDĐ thửa đất số 170, 185, 198 và 214 giữa ông Trần Văn V, bà Hoàng Mỹ L và anh Trần Vĩnh C1 ngày 27/5/2019 vô hiệu nên phải thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ thửa đất 170, 185, 198 và 214 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho cho anh Trần Vĩnh C1 cùng ngày 07/8/2019. Tuy nhiên, các giấy chứng nhận QSDĐ đối với các 170, 198 và 214 đã được thu hồi khi cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Trần Hữu B ngày 12/11/2019, nên không cần thiết phải tuyên thu hồi.

Do HĐ CNQSDĐ thửa đất 170, 198 và 214 giữa anh Trần Vĩnh C1, chị Nguyễn Thị Lan A và ông Trần Hữu B ngày 12/9/2019 vô hiệu. Do đó, phải thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ các thửa đất 170, 198 và 214 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông B ngày 12/11/2019.

Do HĐ CNQSDĐ thửa đất 185 giữa ông Trần Văn V, bà Hoàng Mỹ L và ông Trần Hữu B ngày 28/10/2019 vô hiệu. Do đó, phải thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ thửa đất 185 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông B ngày 25/11/2019.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu ông B trả giá trị các vật dụng, tài sản trong nhà ông V, bà L tổng cộng là 70.000.000đ. Tại phiên tòa, nguyên đơn rút lại yêu cầu, không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu này theo quy định.

Qua đo đạc thực tế các thửa đất số 170, 185, 198 và 215 diện tích có thay đổi so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, các chủ đất liền kề (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) đều thống nhất theo ranh đất đo đạc thực tế. Nên công nhận thửa đất số 170, tờ bản đồ số 14 là đường nối các mốc 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-1, diện tích 1.226,3m², thửa đất 185, tờ bản đồ 14 là đường nối các mốc 9-15-16-17-18-10-9, diện tích 630,5m², thửa đất 198, tờ bản đồ 14 là đường nối các mốc 17-16-19-24-17, diện tích 1.555,5m² và thửa đất số 214, tờ bản đồ 14 là đường nối các mốc 19-20-21-22-23-24-19, diện tích 747,6m², đất tọa lạc tại xã T, thành phố S, Đồng Tháp (nay là Phường S, tỉnh Đồng Tháp).

Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông B di dời tường gạch cột bê tông ép dầy 10, không tô trát được ông B xây dựng tháng 11 năm 2022 trên thửa đất 170, nguyên đơn không đồng ý hỗ trợ chi phí di dời. Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên buộc ông B có nghĩa vụ tháo dỡ vách tường xây dựng này trên thửa đất số 170, tờ bản đồ số 14.

Ông Trần Hữu B không có tranh chấp, không có yêu cầu gì đối với phần cát anh B đã san lấp trên một phần trên thửa đất 198, 214 (đất ruộng), các đương sự không tranh chấp, không có yêu cầu gì về các khoản thuế đã nộp trước đây nên chưa được xem xét, giải quyết trong vụ án này.

Với nhận định và quyết định đối với từng quan hệ tranh chấp như nêu trên của cấp sơ thẩm là có căn cứ. Tuy nhiên, tại bản án sơ thẩm, phần xác định về quan hệ tranh chấp chỉ có HĐ chuyển nhượng QSD đất, HĐ vay, bồi thường thiệt hại tài sản. Việc xác định như trên là chưa đầy đủ nên cần thiết được bổ sung tại cấp phúc thẩm. Đối với số tiền lãi mà phía nguyên đơn cho rằng đã đóng cho phía bị đơn, tuy nhiên bị đơn không thừa nhận, đồng thời phía nguyên đơn cũng không cung cấp tài liệu gì chứng minh về lời trình bày đó nên việc cấp sơ thẩm công nhận việc trả nguyên đơn đã trả lãi cho bị đơn là không có căn cứ nên cần thiết sửa án sơ thẩm về phần này.

[3]. Xét đề nghị hủy án sơ thẩm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, Hội đồng xét xử có xem xét cân nhắc trong quá trình nghị án, đồng thời thấy rằng chỉ cần sửa án sơ thẩm cho phù hợp với diễn biến quá trình giải quyết và quy định của pháp luật.

[4]. Về án phí: ông Trần Hữu B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5]. Những phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận 01 phần kháng cáo của ông Trần Hữu B.

Sửa 01 phần bản án dân sự sơ thẩm số 105/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Đồng Tháp.

Căn cứ các Điều 124, 131, 132, 166, 357, 468, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100, 166, 167, 179, 203 Luật đất đai năm 2013;

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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn V, bà Hoàng Mỹ L về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 170, 185, 198 và 214, cùng tờ bản đồ 14 giữa ông Trần Văn V, bà Hoàng Mỹ L và anh Trần Vĩnh C1 được Phòng C2 tỉnh Đồng Tháp công chứng ngày 27/5/2019 vô hiệu.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 170, 198 và 214, cùng tờ bản đồ 14 giữa anh Trần Vĩnh C1, chị Nguyễn Thị Lan A và ông Trần Hữu B được Văn phòng C3 vô hiệu.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 185, cùng tờ bản đồ 14 giữa ông Trần Văn V, bà Hoàng Mỹ L và ông Trần Hữu B được Văn phòng C3 công chứng ngày 28/10/2019 vô hiệu.

Công nhận cho ông V, bà L được quản lý, sử dụng thửa đất 170, qua đo đạc thực tế các mốc 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-1, diện tích 1.226,3m², thửa đất 185 qua đo đạc thực tế gồm các mốc 9-15-16-17-18-10-9, diện tích 630,5m², thửa đất 198 qua đo đạc thực tế gồm các mốc 17-16-19-24-17, diện tích 1.555,5m² và thửa đất số 214 qua đo đạc thực tế gồm các mốc 19-20-21-22-23-24-19, diện tích 747,6m², cùng tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã T, thành phố S, Đồng Tháp (nay là Phường S, tỉnh Đồng Tháp).

Buộc ông Trần Hữu B trả cho ông V, bà L thửa đất 170, qua đo đạc thực tế các mốc 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-1, diện tích 1.226,3m², thửa đất 185 qua đo đạc thực tế gồm các mốc 9-15-16-17-18-10-9, diện tích 630,5m², thửa đất 198 qua đo đạc thực tế gồm các mốc 17-16-19-24-17, diện tích 1.555,5m² và thửa đất số 214 qua đo đạc thực tế gồm các mốc 19-20-21-22-23-24-19, diện tích 747,6m², cùng tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã T, thành phố S, Đồng Tháp (nay là Phường S, tỉnh Đồng Tháp).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, chi phí, lệ phí, các loại thuế ông Trần Văn V, bà Hoàng Mỹ L chịu.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã được Tòa án tuyên xử cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

2. Ghi nhận sự tự nguyện ông Trần Văn V, bà Hoàng Mỹ L liên đới trả cho ông Trần Hữu B số tiền 1.883.550.000 đồng (Một tỷ, tám trăm tám mươi ba triệu, năm trăm năm mươi nghìn đồng).

3. Buộc ông Trần Hữu B phải trả lại cho ông V, bà L giá trị căn nhà do ông B đập bỏ là 154.886.000đ (Một trăm năm mươi bốn triệu, tám trăm tám mươi sáu nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu trả tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại các Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu bị đơn ông B trả giá trị các vật dụng, tài sản trong nhà mà ông B chở đi là 70.000.000đồng.

5. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Ngọc H đối với yêu cầu ông Trần Hữu B yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng chuyển nhượng 04 thửa đất số 170, 185, 198 và 214, cùng tờ bản đồ số 14.

6. Ông Trần Hữu B phải có nghĩa vụ tháo dỡ vách tường gạch cột bê tông ép dày 10, không tô trát xây dựng trên thửa đất số 170, tờ bản đồ số 14.

(Có Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp bổ sung xác nhận ngày 20/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ), biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ngày 13/4/2021, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ngày 17/5/2023 và biên bản định giá bổ sung ngày 07/9/2023 kèm theo)

2. Những phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Hữu B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. H2 lại cho ông B số tiền 300.000 đồng đã tạm nộp theo biên lai thu số 0004277 ngày 10/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

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

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 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp; (1)
- TAND khu vực 8 – Đồng Tháp; (1)
- THADS tỉnh Đồng Tháp; (1)
- Các đương sự; (1)
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Trung Hiếu