

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 680/2025/DS-PT

Ngày: 09 – 9 - 2025

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 Nguyễn Lê Huy;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Ái Đoan;

Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thu Hà, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Ông Võ Trung Hiếu, Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 332/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 04 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực X - Đồng Tháp (Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang cũ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 973/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Mai Công T, sinh năm 1987;

Địa chỉ: ấp T, xã M, tỉnh Đồng Tháp (ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang cũ).

Người đại diện hợp pháp: Nguyễn Trần H, sinh năm 1988;

Địa chỉ: số D, ấp D, phường Đ, tỉnh Đồng Tháp (số D, ấp D, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang cũ).

Là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 13/7/2023;

* Bị đơn: Trần Thị N, sinh năm 1962;

Địa chỉ: số C đường B, khu phố A, phường M, tỉnh Đồng Tháp (số C đường B, khu phố A, phường C, thị xã C, tỉnh Tiền Giang cũ).

Người đại diện hợp pháp: Nguyễn Trọng N1, sinh năm 1983;

Địa chỉ: số D Hòa Bình, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (số D Hòa Bình, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh);

Địa chỉ liên hệ: 560A đường T, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (E đường T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cũ).

Là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 31/3/2025.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Từ Tiến Đ, Văn phòng L1, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Lê Văn T1, sinh năm 1964;

- Lê Đức T2, sinh năm 1988;

- Lê Tín T3, sinh năm 1999;

- Lê Duy T4, sinh năm 1982;

Cùng địa chỉ: số C đường B, khu phố A, phường M, tỉnh Đồng Tháp (số C đường B, khu phố A, Phường C, thị xã C, tỉnh Tiền Giang cũ).

- Nguyễn Thanh T5, sinh năm 1987;

Địa chỉ: số C ấp B, xã H, tỉnh Vĩnh Long (số C ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre cũ).

Nơi ở hiện nay: số C đường B, khu phố A, phường M, tỉnh Đồng Tháp (số C đường B, khu phố A, phường C, thị xã C, Tiền Giang cũ).

- Lê Việt C, sinh năm 1985;

Địa chỉ: ấp M, xã T, tỉnh Vĩnh Long (ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long cũ).

- Nguyễn Thị Hồng P, sinh năm 1965;

Địa chỉ: ấp N, xã M, tỉnh Đồng Tháp (ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang cũ).

- Trần Thị L, sinh năm 1970;

Địa chỉ: ấp T, xã M, tỉnh Đồng Tháp (ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang cũ).

** Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Duy T4.

(Có mặt: Ông Nguyễn Trần H, ông Nguyễn trọng N1, ông Lê Duy T4, ông Lê Đức T2, ông Lê Tín T3, Luật sư Từ Tiến Đ. Vắng mặt: Lê Văn T1, Nguyễn Thanh T5, Lê Việt C, Nguyễn Thị Hồng P, Trần Thị L).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm,

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Mai Công T có đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Trần H trình bày:*

Ngày 21/5/2023 ông Mai Công T có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị N quyền sử dụng thửa đất số 64, tờ bản đồ số 26, diện tích 2.511m² và thửa đất số 385, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.492,8m² tại xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang nay là khu phố A, phường C, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành Đ756027, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00653 QSDĐ/1164/QĐUB (H) 3/04 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 25/10/2004. Đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C cập nhật chỉnh lý ngày 08/02/2021 (tặng cho bà Trần Thị N theo hồ sơ số 036049 TA 009). Giá trị hợp đồng là 3.000.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, ông T đã giao đủ số tiền trên cho bà N, việc giao nhận tiền có làm biên nhận vào ngày 21/5/2023 và bà N đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T giữ để chờ ngày đến Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng. Sau khi nhận đủ tiền, bà N thỏa thuận đến ngày 29/5/2023, bà với ông T sẽ hoàn thành thủ tục ký hợp đồng có công chứng và tiến hành thủ tục đăng ký sang tên. Tuy nhiên, đến thời hạn thì bà N trốn tránh không ký hợp đồng công chứng. Theo nội dung biên nhận lập ngày 21/5/2023 thì bà N cam kết đến ngày 30/6/2023 sẽ thu dọn, di chuyển vật dụng cá nhân ra khỏi thửa đất để bàn giao đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho ông T nhưng đến nay bà N vẫn không thực hiện.

Nay ông Mai Công T khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký ngày 21/5/2023 giữa bà Trần Thị N với ông Mai Công T. Bà Trần Thị N phải giao cho ông Mai Công T hai thửa đất gồm: Thửa đất số 64, tờ bản đồ số 26, diện tích 2.511m² và thửa đất số 385, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.492,8m² tại khu phố A, phường C, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành Đ756027, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00653 QSDĐ/1164/QĐUB (H) 3/04 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 25/10/2004. Đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C cập nhật chỉnh lý ngày 08/02/2021 (tặng cho bà Trần Thị N theo hồ sơ số 036049 TA 009).

Đối với yêu cầu phản tố của bà N ông T không đồng ý vì giữa bà N với ông T là giao dịch chuyển nhượng thực tế, ông T đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho bà N, đối với lời trình bày của ông T4, ông T cũng không đồng ý. Trong trường hợp, Tòa tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 21/5/2023 giữa bà Trần Thị N với ông Mai Công T vô hiệu, thì ông T yêu cầu bà N trả lại số tiền chuyển nhượng 3.000.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 20%/1 năm tính từ ngày 21/5/2023 đến khi vụ án được đưa ra xét xử và ông Mai Công T đồng ý trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành

Đ756027, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00653 QSDĐ/1164/QĐUB (H) 3/04 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 25/10/2004 cho bà N.

** Tại đơn phản tố bị đơn bà Trần Thị N trình bày:*

Bà là chủ sử dụng hợp pháp đối với quyền sử dụng thửa đất 64, tờ bản đồ số 26, diện tích 2.511m² và thửa đất số 385, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.492,8m² tại xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành Đ756027, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00653 QSDĐ/1164/QĐUB (H) 3/04 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 25/10/2004. Đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C cập nhật chỉnh lý ngày 08/02/2021. Ngày 21/5/2023 con trai bà là anh Lê Duy T4 có đem về nhà cho bà 01 bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tờ tay và 01 biên nhận tiền viết tay nhờ bà ký tên để đưa cho ông Mai Công T. Việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Mai Công T là để đảm bảo cho khoản vay giữa anh Lê Duy T4 với ông Mai Công T. Các bên không có việc giao nhận tiền và tài sản sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Hiện các tài sản vẫn do bà N cùng các con trực tiếp quản lý, sử dụng. Bên cạnh đó, các công trình, tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên do các con bà N bỏ tiền đầu tư, xây dựng và các con của bà N không đồng ý chuyển giao tài sản cho ông Mai Công T. Do đó, bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T đồng thời có yêu cầu phản tố: Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 21/5/2023 giữa bà Trần Thị N với ông Mai Công T đối với hai thửa đất gồm: Thửa đất số 64, tờ bản đồ số 26, diện tích 2.511m² và thửa đất số 385, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.492,8m² tại xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành Đ756027, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00653 QSDĐ/1164/QĐUB (H) 3/04 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 25/10/2004. Và yêu cầu ông Mai Công T hoàn trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành Đ756027, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00653 QSDĐ/1164/QĐUB (H) 3/04 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 25/10/2004 cho bà N.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Duy T4 trình bày:*

Anh và bà Nguyễn Thị Hồng P có mối quan hệ quen biết nhau nhiều năm trong làm ăn. Ngày 21/5/2023 bà P giới thiệu bà Trần Thị L đến gặp anh để hỏi vay mượn anh số tiền 5.000.000.000 đồng. Tin tưởng bà P là người giới thiệu bà L và giữa bà P với bà L cũng có quan hệ họ hàng, nên anh đã đồng ý cho bà L vay tiền. Hai bên không lập hợp đồng mà chỉ thỏa thuận vay bằng miệng, thời hạn vay là 07 ngày, tính từ ngày giải ngân, lãi suất vay 1,66%/1 tháng trên tổng số tiền vay, mục đích vay kinh doanh cá nhân. Bà L giới thiệu anh đến gặp ông

Mai Công T để trao đổi về vấn đề vay mượn tiền. Anh đến gặp ông Mai Công T thông qua sự giới thiệu của bà L hỏi vay của ông T số tiền 7.000.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận vay bằng miệng, lãi suất 4%/1 ngày, thời hạn vay 09 ngày kể từ ngày ông T giải ngân số tiền vay và phải thế chấp tài sản của anh và mẹ ruột anh – bà Trần Thị N theo yêu cầu của ông Mai Công T. Để tạo sự tin tưởng và cam kết trả nợ đúng hạn, anh đã thế chấp các quyền sử dụng đất đứng tên anh và mẹ anh cho ông T thông qua hình thức làm giả cách Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể như sau:

Ngày 21/5/2023, anh ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tờ tay sang cho ông T quyền sử dụng đất có thông tin sau:

- Quyền sử dụng thửa đất số 517, tờ bản đồ số 26, diện tích 193,4m² tại khu phố A, Phường C, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 892075, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS06178 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 28/11/2019.

- Quyền sử dụng thửa đất số 519, tờ bản đồ số 26, diện tích 2.005,4m² tại khu phố A, Phường C, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 892073, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS06177 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 28/11/2019.

- Quyền sử dụng thửa đất số 521, tờ bản đồ số 26, diện tích 863,1m² tại khu phố A, Phường C, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 892074, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS06179 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 28/11/2019.

Với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 4.000.000.000 đồng và các bên thống nhất chỉ là cơ sở ràng buộc trách nhiệm trả nợ giữa anh và ông T.

Bà N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tờ tay sang cho ông T quyền sử dụng thửa đất có thông tin như sau: Thửa đất số 64, tờ bản đồ số 26, diện tích 2.511m² và thửa đất số 385, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.492,8m² tại khu phố A, Phường C, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành Đ756027, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00653 QSDĐ/1164/QĐUB (H) 3/04 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 25/10/2004. Đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C cập nhật chỉnh lý ngày 08/02/2021 (tặng cho bà Trần Thị N theo hồ sơ số 036049 TA 009). Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 3.000.000.000 đồng và các bên thống nhất chỉ là cơ sở để ràng buộc trách nhiệm trả nợ giữa anh và ông T. Khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên

không ký cùng thời điểm, bên bán ký trước tại nhà riêng của bà N (do anh đưa) còn bên mua ký sau tại nhà riêng của ông T trước sự chứng kiến của anh và bà Nguyễn Thanh T5.

Cùng ngày 21/5/2023, ông T đã giải ngân trực tiếp bằng tiền mặt số tiền 2.000.000.000 đồng cho anh trước sự chứng kiến của bà L. Số tiền 2.000.000.000 đồng này, anh giao trực tiếp bằng tiền mặt cho bà P tại nhà riêng của bà P. Số tiền mặt còn lại 3.000.000.000 đồng, ông T thay mặt anh đưa trực tiếp một lần bằng tiền mặt cho bà L vay vào cùng ngày 21/5/2023 tại nhà ông T. Ngày 22/5/2023, ông T tiếp tục giải ngân khoản vay số tiền 2.000.000.000 đồng thông qua hình thức chuyển khoản, chuyển đi từ tài khoản số: 0914 115 067 mở tại Ngân hàng TMCP X1 (E) đứng tên Mai Công T chuyển đến tài khoản số: 0786 998 468 mở tại Ngân hàng TMCP Q (M) đứng tên Lê Duy T4. Số tiền nhận từ ông T thì sau đó anh đã chuyển khoản cho bà L 2.000.000.000 đồng, chuyển đi từ tài khoản số: 0786 998 468 mở tại Ngân hàng TMCP Q (M) đứng tên Lê Duy T4 chuyển đến tài khoản số 0701 1716 1641 mở tại Ngân hàng TMCP S (S1) đứng tên Trần Thị L với nội dung giao dịch là: “*Ctien chi Phuong*” vào cùng ngày 22/5/2023. Như vậy, tổng cộng số tiền anh đã đưa, chuyển khoản cho bà L là 5.000.000.000 đồng. Bà L cam kết đến ngày 28/5/2023 sẽ trả nợ cho anh.

Việc làm giả cách Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tờ tay giữa bà N với ông T xuất phát từ thỏa thuận vay mượn giữa anh với ông T. Mặc dù ông T có đưa cho anh 4.000.000.000 đồng nhưng các bên thống nhất số tiền này là một khoản vay có đảm bảo, không phải là cơ sở để thanh toán. Các bên không có việc giao nhận tiền và tài sản sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Hiện tài sản vẫn do bà N quản lý, sử dụng.

Sau khi được giải ngân khoản vay, anh đã đóng lãi cho ông T tổng số tiền 200.000.000 đồng thông qua hình thức chuyển khoản, chuyển đi từ tài khoản số: 0786 998 468 mở tại Ngân hàng TMCP Q (M) đứng tên Lê Duy T4 chuyển đến tài khoản số 0701 3753 0692 mở tại Ngân hàng TMCP S (S1) đứng tên Nguyễn Thị Hồng P với nội dung giao dịch là: “*Ctien chi Phuong a Tiep*”.

Đến thời hạn tất toán khoản vay, do chưa thu hồi được vốn kinh doanh, làm ăn nên anh đã thỏa thuận với ông Mai Công T chuyển nhượng quyền sử dụng đất đứng tên anh để cản trừ nợ và ông T đồng ý. Thực hiện theo thỏa thuận, ngày 08/6/2023 anh cùng vợ là Nguyễn Thanh T5 đã ký chuyển nhượng cho ông Trần Phước T6 theo sự chỉ định của ông Mai Công T các thửa đất sau:

- Quyền sử dụng thửa đất số 517, tờ bản đồ số 26, diện tích 193,4m² tại khu phố A, Phường C, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 892075, số

vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS06178 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 28/11/2019.

- Quyền sử dụng thửa đất số 519, tờ bản đồ số 26, diện tích 2.005,4m² tại khu phố A, Phường C, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 892073, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS06177 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 28/11/2019.

- Quyền sử dụng thửa đất số 521, tờ bản đồ số 26, diện tích 863,1m² tại khu phố A, Phường C, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 892074, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS06179 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 28/11/2019.

Với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 4.000.000.000 đồng và các bên thống nhất chỉ là cơ sở ràng buộc trách nhiệm trả nợ giữa anh và ông T.

Căn cứ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/6/2023, số công chứng 02882, quyển số 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 4.000.000.000 đồng tương đương với số tiền vay thỏa thuận giữa anh với ông T. Sau khi giao kết hợp đồng, anh đã bàn giao toàn bộ bản chính giấy chứng nhận cho ông Trần Phước T6.

Tính đến thời điểm hiện tại, thỏa thuận vay mượn số tiền 4.000.000.000 đồng giữa anh và ông Mai Công T đã được giải quyết xong, ông T đã cập nhật biến động thông tin chủ sử dụng đất sang tên ông Trần Phước T6. Nay trong vụ kiện này, do anh là người đứng ra vay tiền của ông T nên anh xin đứng ra lãnh trách nhiệm cá nhân đứng ra trả số tiền 3.000.000.000 đồng cho ông T. Hai thửa đất đang tranh chấp do mẹ đứng tên nhưng đây là tài sản của gia đình gồm: Cha Lê Văn T1, mẹ Trần Thị N, em Lê Việt C, em Lê Tín T3, em Lê Đức T2 và anh - Lê Duy T4. Trên thửa 385 và 64 có vật kiến trúc và cây trồng là tài sản chung của cả gia đình gồm cha Lê Văn T1, mẹ Trần Thị N, em Lê Việt C, em Lê Tín T3, em Lê Đức T2 và tôi Lê Duy T4. Anh với ông T đã có thỏa thuận anh trả cho ông T số tiền 1.000.000.000 đồng, qua Tết anh sẽ trả cho ông T 2.000.000.000 đồng còn lại.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T1 trình bày:*

Ông là chồng của bà Trần Thị N. Thửa đất 385 và 64 đang tranh chấp với ông T là tài sản chung của cả gia đình. Ông có ký tên trong hợp đồng tặng cho đất bà N. Việc bà N ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 385 và 64 bằng giấy tay với ông Mai Công T ông không hề biết việc này. Sau khi Tòa gửi thông báo thụ lý vụ án, anh T4 mới nói cho ông biết. Hiện thửa đất 385 và 64 đang do ông, bà N, anh C, anh T4, anh T3, anh T2 đang quản lý, sử dụng, các tài sản trên

đất cũng là tài sản chung của cả gia đình. Do đó, ông thống nhất yêu cầu phản tố của bà N, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Tín T3 trình bày:*

Anh là con của ông Lê Văn T1 và bà Trần Thị N. Việc mẹ anh ký kết hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất 385 và 64 cho ông Mai Công T anh không biết. Hai thửa đất 385 và 64 trên giấy tờ là tài sản riêng của mẹ nhưng thực tế là tài sản chung của gia đình gồm: Lê Duy T4, Lê Việt C, Lê Đức T2, Lê Tín T3, Lê Văn T1 và Trần Thị N. Nguồn gốc thửa đất 385 và 64 là do ông bà để lại cho cha ông Lê Văn T1. Các tài sản trên thửa đất 385 và 64 là tài sản chung của hộ gia đình gồm Lê Văn T1, Trần Thị N, Lê Duy T4, Lê Việt C, Lê Đức T2, Lê Tín T3. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, anh không đồng ý đồng thời thống nhất với yêu cầu phản tố của mẹ.

** Tại văn bản trình bày ý kiến bà Trần Thị L trình bày:*

Bà hoàn toàn không biết và không liên quan gì đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà N. Anh T4 trình bày bà có liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa ông T và bà N, anh T4 là không đúng. Bà không có vay mượn tiền của anh T4 số tiền 5.000.000.000 đồng như anh T4 trình bày. Tổng số tiền 2.000.000.000 đồng mà anh T4 chuyển vào tài khoản của bà ngày 22/5/2023 với nội dung “*Ctien Chi phuong*” là số tiền mà bà Nguyễn Thị Hồng P, sinh năm 1965, địa chỉ ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang đang nợ bà, do đã đến thời gian trả tiền cho bà nên bà P có nói với bà sẽ mượn tiền của người khác để trả bà nên vào ngày 22/5/2023 bà có nhận tổng số tiền 2.000.000.000 đồng qua tài khoản có ghi nội dung là “*Ctien Chi phuong*”. Hiện nay bà P còn nợ bà tiền chưa trả hết. Bà đề nghị Tòa án nhân dân thị xã C xem xét nội dung trình bày của anh T4 là không đúng. Bà không biết và không liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa các bên nhưng vẫn bị mời tham gia tố tụng làm ảnh hưởng đến công việc của bà.

** Tại phiên tòa sơ thẩm:*

Nguyên đơn ông Mai Công T có đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Trần H xin thay đổi yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/5/2023 giữa ông Mai Công T với bà Trần Thị N đối với hai thửa đất gồm: Thửa đất số 64, tờ bản đồ số 26, diện tích 2.511m² và thửa đất số 385, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.492,8m² cùng tại khu phố A, Phường C, thị xã C, tỉnh Tiền Giang vô hiệu. Ông Mai Công T sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N. Buộc bà Trần Thị N có nghĩa vụ trả cho ông Mai Công T số tiền 3.000.000.000 đồng.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 04 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực X - Đồng Tháp (Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh

Tiền Giang cũ) đã áp dụng: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, điểm c khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 129, Điều 131, Điều 408, Điều 502, Điều 503 Bộ Luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, khoản 3 Điều 27 Luật Đất Đai năm 2024; 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Công T. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/5/2023 giữa ông Mai Công T với bà Trần Thị N đối với hai thửa đất gồm: Thửa đất số 64, tờ bản đồ số 26, diện tích 2.511m² và thửa đất số 385, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.492,8m² cùng tại khu phố A, Phường C, thị xã C, tỉnh Tiền Giang vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị N phải có nghĩa vụ trả cho ông Mai Công T số tiền 3.000.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Buộc ông Mai Công T có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành Đ756027, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00653 QSDĐ/1164/QĐUB (H) 3/04 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 25/10/2004 cho bà N.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của của bà Trần Thị N về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/5/2023 giữa ông Mai Công T với bà Trần Thị N đối với hai thửa đất gồm: Thửa đất số 64, tờ bản đồ số 26, diện tích 2.511m² và thửa đất số 385, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.492,8m² cùng tại khu phố A, Phường C, thị xã C, tỉnh Tiền Giang vô hiệu và yêu cầu ông Mai Công T có nghĩa vụ trả cho bà bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành Đ756027, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00653 QSDĐ/1164/QĐUB (H) 3/04 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 25/10/2004. Bà N có quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu phản tố theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Mai Công T tự nguyện chịu và đã nộp xong.

4. Về án phí: Trả lại ông Mai Công T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004717 ngày 22/02/2024 của Chi Cục thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Bà Trần Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do thuộc đối tượng miễn án phí.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự, quyền thỏa thuận thi hành án theo quy định pháp luật.

* Ngày 28 tháng 4 năm 2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Duy T4 có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 04 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực X - Đồng Tháp (Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang cũ) yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm huỷ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Duy T4 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

- Ý kiến Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích của bà Trần Thị N: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có những thiếu sót: không triệu tập người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ giao dịch giữa ông Mai Công T và ông Lê Duy T4, không chấp nhận đề nghị hoãn phiên tòa của Luật sư nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị N và ông Mai Công T thực chất là giả cách nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản, bởi vì đối tượng trong giao dịch là quyền sử dụng đất của hộ gia đình nhưng chỉ có 03 người ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng không công chứng theo quy định của pháp luật, biên nhận tiền của ông Mai Công T do bà N ký tên nhưng ông Lê Duy T4 và bà Nguyễn Thanh T5 nhận tiền. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

- 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, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Duy T4, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 04 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực X - Đồng Tháp (Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang cũ).

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 thủ tục kháng cáo: Ông Lê Duy T4 nộp đơn kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung kháng cáo:

Theo hồ sơ vụ án: Ngày 21/5/2023, bà Trần Thị N với ông Mai Công T có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng có lập thành văn bản, nhưng không công chứng, chứng thực theo quy định. Theo đó, bà Trần Thị N đồng ý chuyển nhượng cho ông Mai Công T quyền sử dụng thửa đất số 64, tờ bản đồ số 26, diện tích 2.511m² và thửa đất số 385, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.492,8m² tại xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (sau này là khu phố A, Phường C, thị xã C, tỉnh Tiền Giang) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00653 QSDĐ/1164/QĐUB (H) 3/04 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 25/10/2004 với giá 3.000.000.000 đồng và bà Trần Thị N đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mai Công T giữ. Cùng ngày, các bên lập biên nhận nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà Trần Thị N cam kết đến ngày 30/6/2023 sẽ thu dọn, di chuyển vật dụng cá nhân ra khỏi đất để bàn giao đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho ông Mai Công T nhưng các bên chưa thực hiện việc giao đất và tài sản theo cam kết.

Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, ông Mai Công T và bà Trần Thị N đều thống nhất yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 21/5/2023 vô hiệu. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Công T và bà Trần Thị N vi phạm điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, không tuân thủ về hình thức giao dịch quy định tại các điều 117, 119, 502 của Bộ luật Dân sự và điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2014, do vậy yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu của ông Mai Công T và bà Trần Thị N là có căn cứ theo quy định tại các điều 122, 129, 407 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ biên nhận nhận tiền ngày 21/5/2023 và lời trình bày của các đương sự thì bà Trần Thị N có nhận của ông Mai Công T số tiền 3.000.000.000 đồng, ông Mai Công T có nhận của bà Trần Thị N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00653 QSDĐ/1164/QĐUB (H) 3/04 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 25/10/2004. Bà Trần Thị N cho rằng bà ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Mai Công T ngày 21/5/2023, ký biên nhận tiền cùng ngày là để đảm bảo cho khoản vay giữa ông Lê Duy T4 với ông Mai Công T và không có nhận số tiền 3.000.000.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh lời trình bày của mình là sự thật.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Trần Thị N có nghĩa vụ trả cho ông Mai Công T số tiền đã nhận 3.000.000.000 đồng, buộc ông Mai Công T có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00653 QSDĐ/1164/QĐUB (H) 3/04 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 25/10/2004 do bà Trần Thị N đứng tên (cập nhật trang 4 giấy chứng nhận) là có căn cứ, đúng quy định tại các điều 131, 407 của Bộ luật Dân sự.

Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm tuân thủ đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Do vậy, Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Duy T4.

[3]. 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.

[4]. Về án phí: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông Lê Duy T4 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[5]. Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ, phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Duy T4.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 04 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực X - Đồng Tháp (Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang cũ).

Áp dụng các Điều 129, Điều 131, Điều 408, Điều 502, Điều 503 Bộ Luật Dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, khoản 3 Điều 27 Luật Đất đai năm 2024; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Công T. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/5/2023 giữa ông Mai Công T với bà Trần Thị N đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 26, diện tích 2.511m² và thửa đất số 385, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.492,8m² tại khu phố A, Phường C, thị xã C, tỉnh Tiền Giang vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị N phải có nghĩa vụ trả cho ông Mai Công T số tiền 3.000.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Buộc ông Mai Công T có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành Đ756027, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00653 QSDĐ/1164/QĐUB (H) 3/04 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 25/10/2004 cho bà N.

+ Đình chỉ yêu cầu phản tố của của bà Trần Thị N về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/5/2023 giữa ông Mai Công T với bà Trần Thị N đối thừa đất số 64, tờ bản đồ số 26, diện tích 2.511m² và thửa đất số 385, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.492,8m² tại khu phố A, Phường C, thị xã C, tỉnh Tiền Giang vô hiệu và yêu cầu ông Mai Công T có nghĩa vụ trả cho bà bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00653 QSDĐ/1164/QĐUB (H) 3/04 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 25/10/2004. Bà Trần Thị N có quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu phản tố theo quy định của pháp luật.

+ Về chi phí tố tụng: Ông Mai Công T tự nguyện chịu và đã nộp xong.

+ Về án phí: Trả lại ông Mai Công T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004717 ngày 22/02/2024 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực X - Đồng Tháp (Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Tiền Giang cũ).

Bà Trần Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do thuộc đối tượng miễn án phí.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Duy T4 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Chuyển 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà ông Lê Duy T4 đã nộp theo biên lai thu số 0000805 ngày 28/4/2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực X - Đồng Tháp (Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Tiền Giang cũ) thành án phí.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND khu vực X - ĐT;
- Phòng THADS khu vực X - ĐT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Lê Huy