TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 4
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: **165**/2026/DS-ST
Ngày 29-5-2026
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 – ĐỒNG THÁP

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Chí Khanh**

Các hội thẩm nhân dân: Bà **Huỳnh Thị Như Thủy**

Ông **Nguyễn Việt Thái**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lê Nguyễn Như Dzoãn** – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 – Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông **Phạm Trung Thái** - Kiểm sát viên

Trong ngày 25 và 29 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 4, tỉnh Đồng Tháp, mở phiên Tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 93/2025/TLST-DS ngày 08 tháng 4 năm 2025 về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 204/2026/QĐXX-ST ngày 07 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Trần Thị Thu V**, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Số A Y, phường Đ, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị Ngọc H**, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số A P, phường Đ, tỉnh Đồng Tháp. (Theo Hợp đồng ủy quyền lập ngày 12/03/2025 tại Ủy ban nhân dân phường N, thị xã C, tỉnh Tiền Giang).

2. Bị đơn:

1. Ông **Trần Văn Bé S**, sinh năm 1980.

2. Bà **Phan Thị R**, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Ông **Phan Văn V1**, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh;

Địa chỉ tạm trú: ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

2. **Phòng C, tỉnh Đồng Tháp**;

Người đại diện: Bà **Lê Yến H1** – Chức danh: Trưởng phòng.

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

3. **Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp**;

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Vũ Quang H2** – Chức vụ: Trưởng Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp;

Địa chỉ: Số A Rạch G, phường M, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị Mộng T** – Chức vụ: Trưởng Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 và ông **Phan Hoàng G** – Chấp hành viên Phòng thi hành án dân sự khu vực 4.

4. Ông **Phan Trọng R1**, sinh năm 1972;

Địa chỉ: ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

- Bà H và ông V1 có mặt tại phiên tòa.

- Ông S, bà R vắng mặt không lý do dù được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần.

- Ông Phan Trọng R1; Đại diện Phòng C, tỉnh Đồng Tháp và Đại diện ủy quyền của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại Đơn khởi kiện ngày 13/3/2025 nguyên đơn bà Trần Thị Thu V trình bày: Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 27/2024/QĐST-DS ngày 02/5/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang có nội dung "Ông Trần Văn Bé S, bà Phan Thị R có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị Thu V số tiền là 687.500.000 đồng, trong đó tiền vốn vay là 500.000.000 đồng và tiền lãi là 187.500.000 đồng, trả 01 lần vào ngày 13/7/2024 dương lịch".

Tuy nhiên, sau khi Quyết định có hiệu lực pháp luật thì ngày 04/5/2024 tại Phòng C1 tỉnh Tiền Giang ông Trần Văn Bé S, bà Phan Thị R đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1310, Quyển số 05/2024TP/CC–SCC/HĐGD đối với thửa đất số 1198, tờ bản đồ số 13, diện tích 3716,6m^2 tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang cho ông Phan Văn V1 nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho tôi, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi.

Hiện tại ông Phan Văn V1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 358208, số vào sổ cấp GCN: CN07984 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, thị xã C, Tiền Giang cấp ngày 16/5/2024.

Căn cứ Thông báo số 84/TB-CCTHADS ngày 05/3/2025 của Chi cục Thi hành án thị xã Cai Lậy về việc yêu cầu Tòa án Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vì vậy nay tôi yêu cầu Toà án giải quyết:

1. Tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Bé S, bà Phan Thị R và ông Phan Văn V1 ngày 04/5/2024, số công chứng 1310, quyển số 05/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C1 đối với quyền sử dụng thửa đất số 1198, tờ bản đồ 13, diện tích 3.716,6 m^2, tọa lạc tại ấp

M, xã T, tỉnh Đồng Tháp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06521 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 09/8/2019 cho ông Trần Văn Bé S.

2. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 358208, số vào sổ cấp GCN: CN07984 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 16/5/2024 cho ông Phan Văn V1, đối với thửa đất số 1198, tờ bản đồ 13, diện tích 3.716,6 m^2, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn ông Trần Văn Bé S và bà Phan Thị R đã được Tòa án thông báo về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đã được triệu tập hợp lệ hai lần để hòa giải nhưng ông S và bà R vẫn vắng mặt hai lần không có lý do và không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại Văn bản số 86/PCC3 ngày 23/4/2025 Phòng C1, tỉnh Tiền Giang (nay là Phòng C, tỉnh Đồng Tháp) đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Tuy nhiên không có ý kiến về nội dung vụ án.

- Tại Văn bản số 190/THADS-KV4 ngày 21/11/2025 Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 , tỉnh Đồng Tháp đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Tuy nhiên không có ý kiến về nội dung vụ án.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/11/2025 người có liên quan ông Phan Văn V1 trình bày: Trước đây thửa đất số 1198, tờ bản đồ số 13, diện tích 3.716,6m^2, toạ lạc tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp) thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng đất của tôi (Phan Văn V1). Tôi đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh S, chị R với giá chuyển nhượng là 2,5 cây vàng 24k/1.000m^2 và anh S, chị R đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng vợ chồng anh S, chị R không thanh toán tiền cho tôi.

Sau đó vợ chồng anh S, chị R mắc nợ Ngân hàng nên phải bán đất khắp nơi để trả nợ, trong đó thửa đất số 1198 nêu trên, vợ chồng anh S, chị R đã chuyển nhượng lại cho tôi để trừ lại số nợ thiếu tôi là số vàng thiếu chưa trả (2,5 cây vàng 24k/1 công đất) và số tiền mượn thêm 100.000.000đồng.

Tôi đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CN07984 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, thị xã C, Tiền Giang cấp ngày 16/5/2024 đối với thửa đất nêu trên. Hiện tôi đang cho ông Phan Van R2, địa chỉ ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp thuê trồng lúa, giá thuê là 10.000.000đồng/năm, giấy cho thuê đất do ông R2 giữ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì tôi không đồng ý vì không có căn cứ nào để hủy hợp đồng chuyển nhượng và giấy đất của tôi. Anh S, chị R có nợ tiền chuyển nhượng của tôi chưa trả, nên sang tên lại để trừ nợ, tôi cũng đã được cấp giấy đất đúng quy định. Trường hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tôi không có yêu cầu xem xét xử lý hậu quả của hợp đồng.

- Tại tờ tự khai người có liên quan ông Phan Trọng R1 trình bày: Tôi đang thuê thửa đất số 1198, tờ bản đồ số 13, diện tích 3.716,6m², toạ lạc tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp) của ông Phan Văn V1. Đối với việc giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì tôi không có ý kiến gì, nếu sau này có tranh chấp thì tôi sẽ khởi kiện tại Tòa án bằng vụ án dân sự khác.

* Tại phiên tòa hôm nay:

- Bà Nguyễn Thị Ngọc H là đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Thu V yêu cầu: Tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Bé S, bà Phan Thị R và ông Phan Văn V1 ngày 04/5/2024, số công chứng 1310, quyển số 05/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C1 đối với quyền sử dụng thửa đất số 1198, tờ bản đồ 13, diện tích 3.716,6 m^2, tọa lạc tại ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06521 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 09/8/2019 cho ông Trần Văn Bé S.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 358208, số vào sổ cấp GCN: CN07984 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 16/5/2024 cho ông Phan Văn V1, đối với thửa đất số 1198, tờ bản đồ 13, diện tích 3.716,6 m^2, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

- Ông Phan Văn V1 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông không có yêu cầu xem xét xử lý hậu quả của hợp đồng.

- Bị đơn ông Trần Văn Bé S, bà Phan Thị R vắng mặt không lý do dù được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần.

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu xác định Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Thu V.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Hội đồng xét thấy theo đơn khởi kiện và yêu cầu của bà Trần Thị Thu V tại phiên tòa, thì bà V yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Bé S, bà Phan Thị R và ông Phan Văn V1 ngày 04/5/2024, số công chứng 1310, quyển số 05/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C1 đối với quyền sử dụng thửa đất số 1198, tờ bản đồ 13, diện tích 3.716,6 m^2, tọa lạc tại ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 358208, số vào sổ cấp GCN: CN07984 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 16/5/2024 cho ông Phan Văn V1. Xét thấy bị đơn ông Trần Văn Bé S, bà Phan Thị R cư trú tại ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp và phần đất tranh chấp tọa lạc tại ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 4, tỉnh Đồng Tháp theo qui

định tại Điều 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự sửa đổi bổ sung năm 2025;

Về quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" qui định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 500 của Bộ luật dân sự.

Hội đồng xét xử xét thấy bị đơn ông Trần Văn Bé S, bà Phan Thị R vắng mặt không lý do dù được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần để xét xử; người có liên quan ông Phan Trọng R1, đại diện Phòng C, tỉnh Đồng Tháp và Đại diện ủy quyền của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào Điểm b Khoản 2 Điều 227 và Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, thống nhất quyết định xét xử vắng mặt đối với bị đơn ông Trần Văn Bé S, bà Phan Thị R; người có liên quan ông Phan Trọng R1, đại diện Phòng C, tỉnh Đồng Tháp và Đại diện ủy quyền của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Ngọc H là đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Thu V yêu cầu: Tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Bé S, bà Phan Thị R và ông Phan Văn V1 ngày 04/5/2024, số công chứng 1310, quyển số 05/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C1 đối với quyền sử dụng thửa đất số 1198, tờ bản đồ 13, diện tích 3.716,6 m^2, tọa lạc tại ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 358208, số vào sổ cấp GCN: CN07984 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 16/5/2024 cho ông Phan Văn V1. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ngọc H đại diện ủy quyền của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ:

Nguồn gốc thửa đất số 1198, tờ bản đồ 13, diện tích 3.716,6 m^2, tọa lạc tại ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp có nguồn gốc là của hộ ông Phan Văn V1. Bà Phan Thị R là con gái ông V1 và ông Trần Văn Bé S là chồng của bà R. Ngày 29/6/2019 ông Phan Văn V1 cùng các thành viên trong hộ gia đình ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung chuyển nhượng cho ông Trần Văn B Sáu thửa đất số 1198, diện tích 3.716,6 m^2 nêu trên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C2, tỉnh Tiền Giang chứng thực ngày 29/6/2019. Ngày 09/8/2019 ông Trần Văn Bé S đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 242115, số vào số CS 06521 đới với thửa đất số 1198, diện tích 3.716,6 m^2 nêu trên.

Ngày 19/02/2024 Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang thu lý vụ án số 25/2024/TLST-DS về việc tranh chấp hợp đồng vay giữa nguyên đơn bà Trần Thị Thu V và bị đơn là ông Trần Văn Bé S, bà Phan Thị R. Ngày 19/4/2024 Tòa án đã tiến hành hòa giải nội dung tranh chấp giữa các đương sự bà Trần Thị Thu V với ông Trần Văn Bé S, bà Phan Thị R đã tự thỏa thuận được nội dung tranh chấp.

Ngày **02/5/2024** Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 27/2024/QĐST-DS ngày **02/5/2024**, có nội dung "Ông Trần Văn Bé S, bà Phan Thị R có nghĩa vụ trả cho

bà Trần Thị Thu V số tiền là 687.500.000 đồng, trong đó tiền vốn vay là 500.000.000 đồng và tiền lãi là 187.500.000 đồng, trả 01 lần vào ngày 13/7/2024 dương lịch". Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 27/2024/QĐST-DS ngày 02/5/2024 Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang đã có hiệu lực pháp luật.

Tuy nhiên ngày **04/5/2024** ông Trần Văn Bé S, bà Phan Thị R ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung chuyển nhượng cho ông Phan Văn V1 thửa đất số 1198, diện tích 3.716,6 m^2 nêu trên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng C1, tỉnh Tiền Giang chứng thực ngày 04/5/2024. Ngày 16/5/2024 ông Phan Văn V1 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C2, tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 358208, số vào số CN 07984 đới với thửa đất số 1198, diện tích 3.716,6 m^2 nêu trên.

Xét thấy ngày 19/4/2024 Tòa án đã tiến hành hòa giải nội dung tranh chấp giữa bà Trần Thị Thu V với ông Trần Văn Bé S, bà Phan Thị R thì các đương sự đã tự thỏa thuận ông S, bà R có nghĩa vụ trả tiền cho bà V. Sau đó các bên đương sự không có thay đổi ý kiến thỏa thuận. Ngày **02/5/2024** Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 27/2024/QĐST-DS với nội dung thỏa thuận "Ông Trần Văn Bé S, bà Phan Thị R có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị Thu V số tiền là 687.500.000 đồng, trong đó tiền vốn vay là 500.000.000 đồng và tiền lãi là 187.500.000 đồng, trả 01 lần vào ngày 13/7/2024 dương lịch". Tuy nhiên ngày **04/5/2024** ông Trần Văn Bé S, bà Phan Thị R ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung chuyển nhượng cho ông Phan Văn V1 thửa đất số 1198, diện tích 3.716,6 m^2 nêu trên. Như vậy tại thời điểm Tòa án hòa giải, thời điểm Tòa án ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận thì ông S, bà R đã biết được nghĩa vụ trả nợ của mình nhưng vẫn cố tình lập thủ tục sang tên quyền sử dụng đất lại cho ông Phan Văn V1 nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, thi hành án. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Bé S, bà Phan Thị R với ông Phan Văn V1 là vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 116, 117, 118, 122, 123 của Bộ luật Dân sự. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Bé S, bà Phan Thị R với ông Phan Văn V1 là vô hiệu nên việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V1 đối với thửa đất nêu trên là không phù hợp quy định của pháp luật nên cần thu hồi, hủy bỏ là phù hợp. Vì vậy nguyên đơn khởi kiện là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Xét thấy quá trình giải quyết vụ án ông Phan Văn V1 có lời khai xác định: Thửa đất số 1198, tờ bản đồ số 13, diện tích: 3.716,6m^2, trước đây thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng đất của ông. Ông đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh S, chị R với giá chuyển nhượng là 2,5 cây vàng 24k/1.000m^2 và anh S, chị R đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng vợ chồng anh S, chị R không thanh toán tiền cho ông. Do đó vợ chồng anh S, chị R đã chuyển nhượng lại cho ông để trừ lại số nợ vàng chuyển nhượng thiếu ông chưa trả là 2,5 cây vàng 24k/1.000m^2 và số tiền mượn thêm 100.000.000 đồng.

Xét lời khai của ông V1 như trên nhưng ông không có gì để chứng minh. Hơn nữa nếu việc ông chuyển nhượng đất cho ông S, bà R nhưng không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì ông có quyền khởi kiện ông S, bà R để yêu cầu Tòa án giải quyết bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ông. Do đó lời trình bày của ông là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Hiện tại thửa đất số 1198, diện tích 3.716,6 m^2 nêu trên ông Phan Văn V1 đang cho ông Phan Trọng R1 thuê canh tác. Quá trình giải quyết vụ án ông Phan Văn V1 và ông Phan Trọng R1 đều không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, không có ý kiến, không có tranh chấp gì, nếu sau này các bên có tranh chấp thì khởi kiện tại Tòa án bằng vụ án dân sự khác. Do đó Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Đối với ông Trần Văn Bé S, bà Phan Thị R và ông Phan Văn V1 cũng không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, không có ý kiến, không có tranh chấp gì. Do đó Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[5] Về án phí: Bị đơn ông Trần Văn Bé S, bà Phan Thị R phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[6] Xét lời đề nghị của kiểm sát viên tham gia phiên tòa là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng các Điều 116, 117, 118, 122, 123, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự; Điều 26, 27, 28, 236 của Luật đất đai.

- Căn cứ Điểm b Khoản 2 Điều 227; Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu V.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Trần Văn Bé S và bà Phan Thị R với ông Phan Văn V1 ngày 04/5/2024, số công chứng 1310, quyển số 05/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C1, tỉnh Tiền Giang (nay là Phòng C, tỉnh Đồng Tháp), đối với quyền sử dụng thửa đất số 1198, tờ bản đồ 13, diện tích 3.716,6 m^2, tọa lạc tại ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06521 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 09/8/2019 cho ông Trần Văn Bé S, là vô hiệu.

2. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phan Văn V1, đối với thửa đất số 1198, tờ bản đồ 13, diện tích 3.716,6 m^2, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C, tỉnh Tiền Giang (nay là Khu vực VII, tỉnh Đồng Tháp) cấp ngày 16/5/2024 cho ông Phan Văn V1, số DO 358208, số vào sổ cấp GCN: CN07984.

3. Về án phí:

- Ông Trần Văn Bé S và bà Phan Thị R phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho bà Trần Thị Thu V số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã bà nộp 300.000đồng theo biên lai thu số 0000708 ngày 01/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Cai lậy, tỉnh Tiền Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4, tỉnh Đồng Tháp).

Án tuyên vào lúc 08 giờ 15 phút ngày 29/5/2026, có mặt bà H và ông V1; vắng mặt các đương sự còn lại.

4. Về quyền kháng cáo:

- Nguyên đơn, và ông V1 được thực hiện quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; bị đơn ông Trần Văn Bé S, bà Phan Thị R, người có liên quan ông Phan Trọng R1, đại diện Phòng C, tỉnh Đồng Tháp và Đại diện ủy quyền của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp được thực hiện quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tống đạt hợp lệ bản án hoặc niêm yết công khai để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì các đương sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đồng Tháp
- VKSND Khu vực 4 – Đồng Tháp.
- Phòng THA dân sự Khu vực 4 - ĐT.
- Các đương sự:
- Lưu.

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

Nguyễn Chí K