

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 600/2026/DS-PT

Ngày: 16-7 - 2026

V/v tranh chấp “*Hủy hợp đồng tặng
cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu
nhà ở và tài sản khác gắn liền với
đất và hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng.

Các Thẩm phán:

- Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy;

- Bà Nguyễn Thanh Nhân.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Thị Thanh Vân- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Tháp.

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

Ngày 16 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 170/2026/TLPT-DS ngày 20/03/2026 về
việc tranh chấp “*Yêu cầu Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở
hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 190/2025/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2025
của Tòa án nhân dân Khu vực 5- Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 888/2026/QĐ-PT ngày
21 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Trương Công N, sinh năm 1974.

Nơi cư trú: số D DT H, khóm S, phường S, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện ủy quyền: ông Nguyễn Văn T. Sinh năm: 1967, Địa chỉ: số F, tổ
C, ấp B, xã C, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1947 (có mặt);

Nơi cư trú: ấp A, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền: Anh Trương Công K, sinh năm 1968. Nơi cư trú: tổ A, khóm M, phường C, tỉnh Đồng Tháp. Tạm trú: số C, khu phố H, phường L, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2.2. Anh Trương Công Trường S, sinh năm 1977 (có mặt).

Nơi cư trú: ấp A, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

3. *Người làm chứng:*

3.1. Anh Trương Công Trường C, sinh năm 1988 (có mặt);

3.2. Chị Mai Thị Thúy H, sinh năm 1988.

3.3. Anh Trương Công N1, sinh năm 1995.

3.4. Chị Nguyễn Thị B, sinh năm 1969 (có mặt);

3.5. Bà Phạm Thị Bé S1, sinh năm 1961 (có mặt);

Cùng cư trú: ấp A, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Chị Trương Cẩm L, sinh năm 1967 (có mặt).

Nơi cư trú: ấp B, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

3.7. Chị Trương Cẩm L1, sinh năm 1971.

Nơi cư trú: ấp D, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn anh Trương Công N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm,

** Nguyên đơn anh Trương Công N và đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Văn T thống nhất trình bày:*

Bà Nguyễn Thị T1 là mẹ của anh Trương Công N có đứng tên 04 thửa đất với diện tích là 6.325,6 m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp). Vào năm 2022 bà T1 nói thiếu tiền nên kêu anh Nguyễn B1 các thửa đất trên để trả nợ, tiêu xài và điều trị bệnh và anh Nguyễn C1 đưa cho bà T1 tổng cộng là 08 lần tiền tính từ ngày 14/6/2022 đến ngày làm Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng bất động sản ngày 27/6/2024 với tổng số tiền là 1.000.000.000 đồng, không làm biên nhận nhưng anh có lập sổ theo dõi với nội dung là đưa tiền mua đất cho M và việc chuyển nhượng đất này bà T1 kêu giấu không cho ai biết.

Vào ngày 27/6/2024 anh N đến nhà bà Nguyễn Thị T1 và có làm văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng 04 thửa đất cụ thể như sau:

- Thửa đất số 276, tờ bản đồ 18, diện tích 2.631,7 m², loại đất trồng cây lâu năm, địa chỉ ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Địa chỉ hiện nay: ấp A, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

- Thửa đất số 280, tờ bản đồ 18, diện tích 1450,9 m², loại đất trồng cây lâu năm, địa chỉ ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Địa chỉ hiện nay: ấp A, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

- Thửa đất số 272, tờ bản đồ 18, diện tích 341,8 m², loại đất trồng cây lâu năm, địa chỉ ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Địa chỉ hiện nay: ấp A, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

- Thửa đất số 343, tờ bản đồ 18, diện tích 1901,2 m², loại đất trồng cây lâu năm, địa chỉ ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Địa chỉ hiện nay: ấp A, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

Vào ngày 27/6/2024 anh Nguyễn C1 đưa tiếp cho bà Tỷ số tiền lần cuối là 120.000.000 đồng tại phòng ngủ của bà T1. Giá chuyển nhượng 04 thửa đất nêu trên là 1.265.120.000 đồng. Sau khi ký Văn bản thỏa thuận anh N đã trả cho bà Tỷ số tiền 1.000.000.000 đồng, có ghi biên nhận tiền cọc ngày 27/6/2024, số tiền còn lại 265.120.000 đồng có giao kết là khi có thông báo nộp thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng đất thì anh Nguyễn S2 trả đủ cho bà T1. Trong thời gian từ ngày 27/6/2024 đến tháng 9/2024 do điều kiện bà T1 bị bệnh không được khỏe nên anh Nguyễn C2 làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Tất cả những lần giao tiền, làm Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng bất động sản và Biên nhận tiền cọc chỉ có anh Nguyễn V bà T1 ngoài ra không có ai chứng kiến.

Đến tháng 9/2024 thì anh N được biết em anh là anh Trương Công Trường S bằng cách thức nào kêu bà T1 làm giấy tay mua bán đất ghi ngày 28/6/2024 một liếp đất do bà T1 đứng tên với giá 200.000.000 đồng và trả tiền cọc trước cho bà T1 60.000.000 đồng.

Đến ngày 27/8/2024 thì anh S dẫn bà T1 đến Ủy ban xã T, huyện C để làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất gồm 04 thửa đất nêu trên và thửa 275, diện tích 724,6 m² loại đất làm nghĩa trang, nghĩa địa. Đây cũng là một hình thức gian dối và trốn thuế, từ giấy tay mua bán đất chỉ với giá 200.000.000 đồng thành tặng cho 05 thửa đất với tổng diện tích là 7.050,2 m².

Sau khi hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Ủy ban xã T, huyện C chứng thực, anh S nộp hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện C để thực hiện việc tách thửa, sang tên, nhưng do không thể tách thửa và sang tên được vì

hợp đồng tặng cho ghi sai diện tích nên Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện C yêu cầu bổ sung. Sau đó thì anh Nguyễn phát H1 nên cất giữ tất cả các chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính nên phát sinh tranh chấp và anh Nguyễn C1 yêu cầu:

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa bà T1 với anh S lập ngày 27/8/2024.

- Yêu cầu bà T1 tiếp tục thực hiện Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng 04 thửa đất số 276, 280, 272, 343, tờ bản đồ 18, tổng diện tích là 6.325,6 m². Anh N đồng ý trả tiếp cho bà T1 số tiền 265.120.000 đồng.

Đến ngày 14/5/2025 thì anh Nguyễn C1 đơn thay đổi bổ sung nội dung và bổ sung yêu cầu khởi kiện:

- Tự nguyện yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận và biên bản nhận tiền cọc xác lập ngày 27/6/2024 giữa bà Nguyễn Thị T1 với anh Trương Công N.

- Buộc bà Nguyễn Thị T1 với anh Trương Công Trường S liên đới trả cho anh Trương Công N số tiền 1.000.000.000 đồng và chịu lãi 0,83%, kể từ ngày 27/6/2024 đến ngày 14/5/2025 với số tiền là 83.000.000 đồng, tổng cộng là 1.083.000.000 đồng, làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

** Đại diện ủy quyền bị đơn bà Nguyễn Thị T1 là anh Trương Công K trình bày:*

Chồng bà Nguyễn Thị T1 là ông Trương Công Đ chết vào năm 2020, trước đó ông Đ và bà T1 đã chia đất hết cho các con. Riêng bà T1 còn lại 05 thửa đất trong đó có 04 thửa đất mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm có tổng diện tích là 6.352,6 m² và 01 thửa có diện tích là 724,6 m² mục đích sử dụng là đất mỗ mã đều do bà T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các phần đất trên để khi bà T1 già yếu, bệnh bán đất để lấy tiền uống thuốc và nuôi dưỡng tuổi già.

Đến ngày 27/8/2024 thì bà T1 có đến cơ quan một cửa của Ủy ban nhân dân xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp để làm thủ tục tặng cho một phần diện tích đất 3.198,3 m², mục đích sử dụng là đất vườn (gồm 02 liếp vườn) và diện tích đất 724,6 m², mục đích sử dụng là đất mỗ mã cho con ruột là anh Trương Công Trường S. Đã làm xong các giấy tờ theo quy định của Nhà nước, hồ sơ tặng cho đã được chuyển đến Chi nhánh văn phòng đất đai huyện C để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Trương Công Trường S.

Nhưng do quy định của đai, đất không có lối đi ra đường giao thông thì không được tách thửa, hồ sơ được trả về để bổ sung theo quy định, địa chính hướng dẫn và đo đạc nhập tách thửa để chứng minh phần đất đang làm thủ tục

tặng cho này, có diện tích liền kề với diện tích đất của anh Trường S đang làm chủ sở hữu để có lối đi mới đủ điều kiện để tách thửa và cấp chứng quyền sử dụng đất.

Thực chất việc tặng cho nêu trên có làm giấy viết tay, nội dung có ghi 3.198,3 m² đất mục đích sử dụng đất vườn 02 liếp, bán một liếp vườn cho anh S với giá 200.000.000 đồng và cho anh S một liếp vườn và 724,6 m², mục đích sử dụng là đất mồ mã. Lúc này anh S công khai việc mua bán, tặng cho đất để các anh, chị em và người trong gia đình biết.

Đến ngày 22/9/2024 thì các con của bà T1 tập trung về nhà của bà T1. Buổi họp mặt các thành viên có mặt cho ý kiến về việc tặng cho đất nêu trên. Các thành viên có mặt gồm: bà Nguyễn Thị T1, anh Trương Công N, chị Trương Cẩm L, chị Thị chị Phạm Thị Bé S1, cháu Trương Công N1 và Trương Công Trường C. Các thành viên dự họp có ý kiến thống nhất bán cho anh S diện tích đất 3.198,3 m² (hai liếp vườn) với giá 400.000.000 đồng và cho anh S 724,6 m² đất mục đích sử dụng là đất mồ mã. Anh S đồng ý và đã đặt cọc số tiền 60.000.000 đồng cho bà T1 và sau đó anh S có đưa thêm 40.000.000 đồng, tổng cộng là 100.000.000 đồng, khi nào được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất thì trả phần tiền còn lại cho bà T1.

Ngày 01/9/2024 bà T1 bị bệnh huyết áp, tim mạch đang ở nhà tại ấp D, xã T thì anh N đến nhà chở bà T1 về nhà của anh Nguyễn ở Tân Quy Đ1, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp để nhập viện trị bệnh và điều trị 02 ngày rồi xuất viện và về nhà anh N và dưỡng bệnh.

Đến ngày 03/9/2024 cán bộ địa chính xã T, huyện C điện cho anh Trường C là cháu nội của bà T1 đến nhận hồ sơ mua bán, tặng cho đất giữa bà T1 với anh Trường S để bổ sung hồ sơ. Khi nhận được hồ sơ thì cháu C có điện báo cho bà T1 và anh Nguyễn B2 và anh Nguyễn kêu C3 mang toàn bộ hồ sơ qua nhà anh N và bà T1 nhận, anh Nguyễn L2 hồ sơ đọc rồi trả lại cho bà T1. Bà T1 để toàn bộ hồ sơ gồm 05 chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ khác vào trong giỏ đựng quần áo riêng của bà.

Đến ngày 04/9/2024 thì bà T1 bệnh trở lại anh Nguyễn tiếp T2 đưa bà T1 điều trị ở viện S4. Sau khi hết bệnh bà T1 tra lại thì thấy mất hết 05 chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy tờ có liên quan và hỏi anh Nguyễn T3 anh Nguyễn N2 đang giữ, sau khi chuẩn bị về nhà ở T bà T1 có kêu anh Nguyễn L3 nhưng phía anh Nguyễn K1 trả.

Ngày 27/9/2024 anh Nguyễn T4 Sa Đ2 chạy về nhà bà T1 nói với bà T1 mua 02 liếp đất vườn còn lại với giá 400.000.000 đồng và đưa tiền cọc trước cho bà

T1 100.000.000 đồng và lúc đó anh Nguyễn L2 02 tờ giấy đưa cho bà T1 và bà T1 kêu cháu C3 đọc cho bà nghe cùng các con cháu như đã nêu trên cùng nghe. Trong đó tên một giấy là hợp đồng bán đất, nội dung bán 02 liếp giá 400.000.000 đồng; một giấy tên tiền đặt cọc mua đất ghi đưa tiền cọc 100.000.000 đồng và anh Nguyễn G cho bà Tỷ số tiền 100.000.000 đồng và bà T1 đưa cho cháu C3 đếm và nhận đủ số tiền cọc 100.000.000 đồng. Sau đó anh Nguyễn L2 thêm giấy tờ trong túi hồ sơ của N đã đem theo có đánh máy nội dung, gộp chung với hai tờ giấy cháu C3 đã đọc, bà T1 không nhớ mấy tờ giấy rồi kêu bà ký tên và bà có hỏi sao nhiều vậy thì anh N trả lời làm hai bản mỗi bên giữ một bản. Bà T1 ký bên gốc phải mỗi tấm giấy tất cả 04 chữ ký. Sau khi ký xong anh Nguyễn C4 ngón tay bà T1 chấm vào mực màu đỏ và lấn tay vào các giấy tờ đó và anh Nguyễn L2 hết giấy tờ ra xe đi và từ lúc này Nguyễn chặn hết điện thoại không ai liên lạc được. Khi anh Nguyễn V1 làm vườn bà T1 có hỏi anh Nguyễn N3 lần việc mua đất chừng nào trả tiền và ra công chứng làm giấy tờ anh Nguyễn K1 trả lời. Bà T1 xác định không có kêu anh Nguyễn B1 toàn bộ 04 thửa đất trên, không có nhận số tiền 1.000.000.000 đồng như anh N trình bày. Bà T1 chỉ có nhận tiền cọc của anh Nguyễn S3 tiền bán hai thửa đất còn lại là 100.000.000 đồng. Bà T1 cũng không biết giấy biên nhận tiền cọc số tiền 1.000.000.000 đồng từ đâu ra.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn yêu C5 bà T1 trả 1.000.000.000 đồng và tiền lãi thì bà T1 không đồng ý.

** Bị đơn anh Trương Công Trường S trình bày:*

Anh và bà T1 thực hiện Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/8/2024 là đúng trình tự, đúng theo quy định pháp luật. Trong đơn của ông Nguyễn C1 đoạn ghi “ngày 27/6/2024 làm văn bản thỏa thuận chuyển nhượng 04 thửa đất gồm 276, 280, 272, 343” nhưng theo anh biết thửa 343 do ông Huỳnh Hoàng D - Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ký ngày 25/6/2024 đến ngày 27/6/2024 Chi nhánh mới gửi chuyển phát cho bà T1 thì làm sao anh Nguyễn C1 thông tin làm văn bản thỏa thuận với thửa 343. Anh xác định việc anh Nguyễn V bà T1 có thỏa thuận chuyển nhượng đất như thế nào thì anh không biết và anh cũng không có nhận tiền gì của anh N. Nay anh không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của anh N.

Phần đối chất tại phiên tòa bà T1 xác định từ trước đến nay bà không có hứa bán đất và mượn của anh Nguyễn S3 tiền nào hết, chỉ vào ngày làm hợp đồng bán hai thửa đất cho anh Nguyễn B3 chỉ có nhận tiền cọc là 100.000.000 đồng và bà cũng không có kêu anh Nguyễn G1 việc bà bán đất cho anh N. Ngày nhận tiền cọc và ký giấy bà có kêu anh Trường C là cháu nội của bà đọc và kiểm tiền. Ngoài ra còn có bà Bé S1, chị B, chị Cẩm L và anh N1 chứng kiến và biết. Sau khi ký

toàn bộ hồ sơ anh Nguyễn G2 không có giao bà giấy tờ gì hết. Nay anh N yêu cầu bà trả số tiền 1.000.000.000 đồng là tiền gì bà cũng không biết và bà cũng không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của anh N và yêu cầu anh Nguyễn T5 lại cho bà 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính mà anh N đang giữ và bà đồng ý trả lại cho anh Nguyễn số tiền cọc 100.000.000 đồng.

Anh N xác định là bà T1 có kêu anh bán đất và anh có đưa cho bà T1 08 lần tiền tổng cộng là 1.000.000.000 đồng không làm biên nhận nhưng anh có lập sổ theo dõi và việc chuyển nhượng đất này bà T1 kêu giấu không cho ai biết. Giấy biên nhận tiền cọc và văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng bất động sản là do anh soạn sẵn, phần tiền là để bà T1 tự ghi và ngày biên nhận tiền cọc bà T1 kêu anh ghi và chữ viết số tiền 1.000.000.000 đồng và ngày tháng là do anh viết. Phía bà T1 không thừa nhận.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

* *Người làm chứng anh Trương Công Trường C trình bày:* Vào ngày 27/9/2024 thì anh có chứng kiến việc bà T1 có bán cho anh Nguyễn H2 liếp đất với giá 400.000.000 đồng, chính anh là người được bà T1 kêu đọc các giấy tờ anh Nguyễn Đ3 tên một giấy là hợp đồng bán đất, nội dung bán 02 liếp giá 400.000.000 đồng; một giấy tên tiền đặt cọc mua đất ghi đưa tiền cọc 100.000.000 đồng và anh cũng chính là người kiểm tiền cho bà T1. Ngoài ra vào ngày hôm đó còn có chị Trương Cẩm L, chị Thị bà Phạm Thị Bé S1 và anh Trương Công N1 tham dự chứng kiến. Phía anh N cũng không giao lại cho bà T1 giấy tờ gì hết và lời trình bày của ông Nguyễn L4 không đúng sự thật.

* *Những người làm chứng chị Trương Cẩm L, chị Thị bà Phạm Thị Bé S1, anh Trương Công N1 trình bày:*

Vào ngày 27/9/2024 là có chứng kiến việc bà có bán cho anh N 02 thửa đất và có nhận tiền cọc của anh Nguyễn S3 tiền 100.000.000 đồng. Đối với lời anh N trình bày là không đúng sự thật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 190/2025/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5- Đồng Tháp đã quyết định:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 129, Điều 131, Điều 166, khoản 2 Điều 468 và Điều 500 Bộ luật Dân sự;

- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban vụ Quốc hội.

Tuyên Xử:

1- Tuyên bố Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng bất động sản ngày 27/6/2024 giữa bà Nguyễn Thị T1 với anh Trương Công N là vô hiệu, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trương Công N yêu cầu bà Nguyễn Thị T1 và anh Trương Công Trường S liên đới trả cho anh Trương Công N số tiền 1.083.000.000 đồng, làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2- Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị T1 trả lại cho anh Trương Công N số tiền 100.000.000 đồng, kể từ khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải chịu thêm khoản lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật sự.

3- Buộc anh Trương Công N phải trả lại cho bà Nguyễn Thị T1 04 chứng nhận quyền sử dụng đất là:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ĐĐ 994648, sổ vào sổ cấp GCN: CS07872, ngày 25/4/2022 do Sở Tài nguyên và trường tỉnh T cấp cho bà Nguyễn Thị T1 ở thửa 272, tờ bản đồ số 18, diện tích là 341,8 m², địa chỉ ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp A, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ĐĐ 994646, sổ vào sổ cấp GCN: CS07878, ngày 25/4/2022 do Sở Tài nguyên và trường tỉnh T cấp cho bà Nguyễn Thị T1 ở thửa 280, tờ bản đồ số 18, diện tích là 1.450,9 m², địa chỉ ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp A, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ĐĐ 994643, sổ vào sổ cấp GCN: CS07880, ngày 25/4/2022 do Sở Tài nguyên và trường tỉnh T cấp cho bà Nguyễn Thị T1 ở thửa 276, tờ bản đồ số 18, diện tích là 2.631,7 m², địa chỉ ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp A, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DO 337273, sổ vào sổ cấp GCN: CN 09376, ngày 25/6/2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Nguyễn Thị T1 ở thửa 343, tờ bản đồ số 18, diện tích là 1.901,2 m², địa chỉ ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp A, xã T, tỉnh Đồng Tháp). Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 02 tháng 12 năm 2025, nguyên đơn anh Trương Công N có đơn kháng cáo, với nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm cải sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Nguyễn Văn T- đại diện ủy quyền của anh Trương Công N thay đổi yêu cầu kháng cáo, anh yêu cầu phía bà T1 phải trả cho anh N 1.000.000.000 đ (một tỷ đồng) đã nhận, không yêu cầu anh S phải có trách nhiệm liên đới.

Phía ông Trương Công K- đại diện cho bà T1 không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn vì cho rằng việc thỏa thuận chuyển nhượng bất động sản ngày 27/6/2024 giữa bà Nguyễn Thị T1 với anh Trương Công N là giả mạo, thời điểm này bà T1 không có tại nhà, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 343 cấp ngày 25/6/2024 lúc đó đang trong quá trình Chi nhánh văn phòng Đ đang gửi qua đường bưu điện cho bà T1 và đang vận chuyển hồ sơ qua đường bưu điện, phía bà T1, anh C chưa nhận thì làm gì có để đưa cho anh Nguyễn B4 photo; 08 lần đưa tiền mà anh N trình bày không rõ ràng, cụ thể và không ai chứng kiến, từ đó chứng minh văn bản lập ngày 27/6/2024 không có trên thực tế, lời trình bày của anh N không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Anh Trương Công Trường C xác định vào chiều tối ngày 27/9/2024 anh trực tiếp chứng kiến việc thỏa thuận bà T1 bán 02 liếp đất cho anh Nguyễn V giá 400.000.000đ, tại thời điểm này anh Nguyễn Đ3 giấy mua bán và 02 biên nhận với số tiền 100.000.000đ, anh đọc cho bà T1 nghe rồi bà T1 ký vào các văn bản này, không có việc bán 04 thửa đất giá 1.000.000.000đ như ông T trình bày.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Về tố tụng*: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản pháp luật có liên quan đến việc xét xử vụ án. Người tham gia tố tụng chấp hành đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo qui định của pháp luật.

- *Về nội dung*: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của anh N, chấp nhận việc nguyên đơn rút yêu cầu buộc anh S có trách nhiệm liên đới với bà T1 trả tiền cho nguyên đơn, hủy Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng bất động sản ngày 27/6/2024 giữa bà Nguyễn Thị T1 với anh Trương Công N, buộc bà Nguyễn Thị T1 trả cho ông Trương Công N số tiền 1.000.000.000 đồng, ghi nhận việc anh Nguyễn T5 lại bà T1 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang giữ và sửa lại phần án phí dân sự sơ thẩm theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa bà T1 với anh S lập ngày 27/8/2024.

- Hủy văn bản thỏa thuận và biên nhận tiền cọc xác lập ngày 27/6/2024 giữa bà Nguyễn Thị T1 với anh Trương Công N.

- Buộc bà Nguyễn Thị T1 với anh Trương Công Trường S liên đới trả cho anh Trương Công N số tiền 1.000.000.000 đồng và chịu lãi theo luật định.

Căn cứ theo nội dung đơn khởi kiện cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “*Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngày 19/11/2025 Tòa án nhân dân khu vực 5- tỉnh Đồng Tháp xét xử vụ án, không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 02/12/2025, anh Trương Công N kháng cáo bản án sơ thẩm là trong hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện và nội dung tranh chấp.

Các đương sự tranh chấp trong vụ án là vấn đề có hay không việc ký kết văn bản thỏa thuận và biên nhận tiền cọc xác lập ngày 27/6/2024 giữa bà Nguyễn Thị T1 với anh Trương Công N. Cấp sơ thẩm nhận định rằng 02 văn bản này không được bà T1 thừa nhận, việc ký các văn bản này các con của bà T1 không chứng kiến, ngày 27/6/2024 bà T1 không có mặt tại nhà để xác lập các văn bản trên mà do phía anh Nguyễn L5 phía bà T1 ký các văn bản này vào ngày 27/9/2024, lúc anh Nguyễn thỏa T6 mua 02 liếp đất của bà T1 với giá 400.000,000đ, phía anh N không có chứng cứ chứng minh việc giao tiền tổng cộng 1.000.000.000đ để từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa phù hợp, bởi lẽ:

- Tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện ngày 27/6/2024 bà T1 và anh Nguyễn xác L6 văn bản thỏa thuận thể hiện bà T1 chuyển nhượng cho anh N 04 thửa đất (276, 280, 272, 343, tổng diện tích 6.325,6m²) tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C với giá 1.265.120.000đ, cùng thời điểm ngày 27/6/2024 anh N đã giao cho bà T1 120.000.000đ và bà T1 đã lập biên nhận tiền cọc số tiền 1.000.000.000đ, tại thời điểm này không có bất chứng cứ nào chứng minh bà T1 không còn minh mẫn, sáng suốt hay khi xác lập văn bản bị cưỡng ép, đe dọa cũng như chứng cứ xác định tại thời điểm này bà T1 không có mặt tại nhà (ấp D, xã T, huyện C), bà còn đủ năng lực hành vi dân sự để chịu trách nhiệm với các văn bản mà bà xác lập.

- Cấp sơ thẩm dựa vào lời khai của những người làm chứng là anh Trường C, bà Bé S1, chị B, chị Cẩm L và anh N1 cho rằng đã chứng kiến việc bà T1 bán

đất cho anh Nguyễn V2 ngày 27/9/2024 để kết luận anh N đã làm sẵn biên nhận và đưa bà T1 ký tên, số tiền nhận đặt cọc bán 02 liếp đất là 100.000.000đ nhưng lại không xuất trình tài liệu, chứng cứ chứng minh mà đã xác định bà T1 bán cho anh N 02 liếp đất và nhận 100.000.000đ để ghi nhận bà T1 trả lại anh Nguyễn số tiền này là chưa có căn cứ, đồng thời những người làm chứng này đều là con, cháu nội của bà T1 nên lời trình bày của họ không đáng tin cậy.

- Quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn xác định chữ ký, viết trong văn bản thỏa thuận và biên nhận tiền cọc xác lập ngày 27/6/2024 là do bà Nguyễn Thị T1 ký ra, tại phiên tòa phúc thẩm anh C- là cháu nội sống chung nhà với bà T1 xác nhận ngày 27/9/2024 lúc lập văn bản thỏa thuận bán 02 liếp đất cho anh N, chính anh là người đọc các văn bản cho bà T1 nghe, kiểm đếm tiền xong rồi đưa bà T1 ký tên, lăn tay xác nhận nội dung, mỗi văn bản được lập thành 02 bản, tại thời điểm này bà T1 vẫn minh mẫn, sáng suốt nhưng chính anh, bà T1 không lý giải được vì sao ký biên nhận 100.000.000đ và văn bản thỏa thuận mà anh chứng kiến lập ngày 27/9/2024 phía bà T1 không giữ bất cứ văn bản, biên nhận nào lại, vì vậy lời khai của anh C không có cơ sở tin cậy.

- Hồ sơ vụ án thể hiện phía bà T1 có đơn yêu cầu phản tố đề ngày 28/5/2025 (bút lục 284- 291) đòi lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà anh N đang giữ nhưng cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu này, không thông báo cho phía nguyên đơn nhưng tại phần quyết định của bản án lại buộc anh Nguyễn T5 04 giấy quyền sử dụng đất là vi phạm thủ tục tố tụng, tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, ông T- đại diện theo ủy quyền cho anh N đồng ý trả lại 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, đây là sự tự nguyện của đương sự, phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với ý kiến của phía bị đơn cho rằng ngày 27/6/2024 bà T1 chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 343 thì làm sao cung cấp thông tin, đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh N để làm văn bản thỏa thuận chuyển nhượng bất động sản ngày 27/6/2024 giữa bà Nguyễn Thị T1 với anh Trương Công N, các lần phía anh Nguyễn G tiền cho bà T1 tổng cộng 1.000.000.000đ, không rõ ràng, không ai chứng kiến từ đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh N. Xét thấy, biên nhận 1.000.000.000đ bà T1 không những ký tên mà còn điểm chỉ, quá trình giải quyết vụ án (tại cấp sơ, phúc thẩm) phía bị đơn không yêu cầu giám định chữ ký, nội dung các văn bản mà nguyên đơn cung cấp để khởi kiện nên ý kiến này không có căn cứ để xem xét.

Như phân tích trên, bà T1 xác lập văn bản thỏa thuận và biên nhận tiền cọc ngày 27/6/2024 với anh Trương Công N là tự nguyện, trong lúc tinh thần minh

mẫn, sáng suốt, đủ tỉnh táo để thực hiện hành vi của mình, việc xác lập các văn bản này được chính anh C là người ở chung nhà, chăm sóc cho bà T1 đọc lại rồi bà T1 mới ký tên xác nhận, ngoài văn bản ký, điểm chỉ ngày 27/9/2024 thì anh C xác định bà T1 không ký thêm bất cứ văn bản nào khác, điều đó chứng tỏ việc bà T1 xác lập văn bản thỏa thuận và biên nhận tiền cọc xác lập ngày 27/6/2024 là có thật, anh Nguyễn K1 yêu cầu tiếp tục chuyển nhượng mà yêu cầu bà T1 trả lại phần tiền đã đưa nhiều lần tổng cộng 1.000.000.000đ là có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Văn T- đại diện ủy quyền của anh Trương Công N thay đổi yêu cầu kháng cáo, anh N yêu cầu phía bà T1 phải trả cho anh Nguyễn 1 đã nhận, không yêu cầu anh S phải có trách nhiệm liên đới cùng bà Nguyễn Thị T1 trả lại số tiền 1.000.000.000 đ, việc thay đổi này là tự nguyện, đúng pháp luật, nằm trong phạm vi khởi kiện, kháng cáo nên Hội đồng xét xử chấp nhận, đồng thời anh Nguyễn tự N4 trả lại bà T1 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang giữ nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên anh Trương Công N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm,

- Bà Nguyễn Thị T1 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

- Yêu cầu kháng cáo của anh Trương Công N được chấp nhận nên anh Nguyễn K1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm,

[4] Các vấn đề khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị phát sinh hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Chấp nhận kháng cáo của anh Trương Công N.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 190/2025/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5- Đồng Tháp đã quyết định:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129, Điều 131, Điều 166, khoản 2 Điều 468 và Điều 500 Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban vụ Quốc hội.

Tuyên Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trương Công N

1. Tuyên bố Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng bất động sản ngày 27/6/2024 giữa bà Nguyễn Thị T1 với anh Trương Công N là vô hiệu

Buộc bà Nguyễn Thị T1 phải trả cho anh Trương Công N số tiền 1.000.000.000 đồng.(Một tỷ 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 tương ứng với thời gian chậm thi hành và theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Ghi nhận sự tự nguyện anh Trương Công N trả lại cho bà Nguyễn Thị T1 04 chứng nhận quyền sử dụng đất là:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ĐĐ 994648, số vào sổ cấp GCN: CS07872, ngày 25/4/2022 do Sở Tài nguyên và trường tỉnh T cấp cho bà Nguyễn Thị T1 ở thửa 272, tờ bản đồ số 18, diện tích là 341,8 m², địa chỉ ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp A, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ĐĐ 994646, số vào sổ cấp GCN: CS07878, ngày 25/4/2022 do Sở Tài nguyên và trường tỉnh T cấp cho bà Nguyễn Thị T1 ở thửa 280, tờ bản đồ số 18, diện tích là 1.450,9 m², địa chỉ ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp A, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ĐĐ 994643, số vào sổ cấp GCN: CS07880, ngày 25/4/2022 do Sở Tài nguyên và trường tỉnh T cấp cho bà Nguyễn Thị T1 ở thửa 276, tờ bản đồ số 18, diện tích là 2.631,7 m², địa chỉ ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp A, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DO 337273, số vào sổ cấp GCN: CN 09376, ngày 25/6/2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Nguyễn Thị T1 ở thửa 343, tờ bản đồ số 18, diện tích là 1.901,2 m², địa chỉ ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp A, xã T, tỉnh Đồng Tháp). Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Đình chỉ yêu cầu của anh Trương Công N về việc yêu cầu anh Trương Công Trường S phải có trách nhiệm liên đới cùng bà Nguyễn Thị T1 trả lại anh Nguyễn S3 tiền 1.000.000.000 đồng.

4. Về án phí:

- Anh Trương Công N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, anh đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 22.845.000 đồng theo các biên lai thu số 0015937 ngày 10/10/2024 của Chi hành án dân sự huyện C (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp) và biên lai thu số 0000595 ngày 23/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp, nên được hoàn lại 22.845.000 đồng.

- Anh Trương Công N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại cho anh Nguyễn số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng số 0009645 ngày 02/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

- Bà Nguyễn Thị T1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

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

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Diệp T7- Nguyễn Thanh Nhàn Nguyễn Ngọc T8 D1

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND khu vực 5-Đồng Tháp;
- VKSND khu vực 5- Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Ngọc Thái Dũng