

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 7- ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: **178 /2026/DS-ST**
Ngày: 24/07/2026
V/v “*Tranh chấp HĐCNQSD đất,
Hợp đồng thuê QSD đất,
yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ,
Hợp đồng vay tài sản*”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 - ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Huỳnh Thị Mộng Thúy.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Thế
2. Ông Võ Văn Cường

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Thanh Tân - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 7 – Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Đồng Tháp tham gia phiên toà: Bà Bùi Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 07 năm 2026 tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 7 – Đồng Tháp, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 237/2024/TLST-DS ngày 22 tháng 10 năm 2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 228/2026/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 07 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hồ Văn H – sinh năm 1965.

Địa chỉ: Số A, khóm B, phường X, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Có ông Trần Ngọc P – sinh năm 1977. Địa chỉ: khóm I, phường X, tỉnh An Giang. Là đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 31/12/2025

- Bị đơn: Ông Huỳnh Văn H1 – sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số E, ấp Q, xã V (trước đây là xã P), tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Lê Thị Mỹ N – sinh năm 1973 (trong hộ ông H1)

2. Huỳnh Thị Mỹ D – sinh năm 1995 (trong hộ ông H1)

3. Huỳnh Tấn D1 – sinh năm 2007 (trong hộ ông H1)

4. Huỳnh Thị Mỹ C – sinh năm 1999 (trong hộ ông H1).

Địa chỉ: Số E, ấp Q, xã V(trước đây là xã P), tỉnh Đồng Tháp.

5. Huỳnh Thị Thanh T – sinh năm 1969 (người có tài sản trên đất)

Địa chỉ: Số M, ấp Q, xã Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

6. Văn phòng Công chứng L

Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Công L – chức vụ Trưởng Văn phòng Công chứng L, là người đại diện theo pháp luật.

Địa chỉ trụ sở: Xã L1, tỉnh Đồng Tháp

7. Bà Nguyễn Ngọc T1 (vợ ông Hồ Văn H) – sinh năm 1971 (đã chết vào ngày 17/11/2024)

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Ngọc T1 gồm có:

7.1. Ông Hồ Văn H – sinh năm 1965 (chồng).

7.2. Anh Hồ Chí T2 – sinh năm 1997 (con)

7.3. Anh Hồ Chí H2 – sinh năm 2024 (con).

Cùng địa chỉ: Số A, khóm B, phường X, tỉnh An Giang.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa, vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Hồ Chí T2, anh Hồ Chí H2, ông L, bà Lê Thị Mỹ N, chị Huỳnh Thị Mỹ D, anh Huỳnh Tấn D1, chị Huỳnh Thị Mỹ C, bà Huỳnh Thị Thanh T (có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, các văn bản ý kiến, biên bản lời khai cũng như tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hồ Văn H là ông Trần Ngọc P trình bày:*

Ông H được biết ông Huỳnh Văn H1 vay tiền Ngân hàng đến hạn không có khả năng thanh toán nên Ngân hàng giới thiệu cho ông H nhận chuyển nhượng đất cho ông H1 để ông H1 có tiền thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Do đó, ngày 23/01/2019 ông Huỳnh Văn H1 có ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Hồ Văn H phần đất thửa 245, tờ bản đồ 35, diện tích 1.814m², đo đạc thực tế 1.814m² (viết tắt thửa 245) đất trồng lúa nước và phần đất thửa 46, tờ bản đồ 28, diện tích 1.871,1m², gồm: đất ở tại nông thôn 500m², đất trồng cây lâu năm 1.371,1m², đo đạc thực tế diện tích 1.846,3m² (viết tắt thửa 46), cả 02 thửa đất tọa lạc tại xã P, huyện V cũ trước đây nay là xã V, tỉnh Đồng Tháp, do ông Huỳnh Văn H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt giấy CNQSDĐ). Trong hợp đồng thể hiện giá chuyển nhượng là 390.000.000đồng nhưng thực tế ông H giao trả số tiền 520.000.000đồng do trên đất có căn nhà cấp 4 và vườn quýt

nên ông H1 yêu cầu trả thêm. Phương thức thanh toán bằng tiền mặt. Hợp đồng được công chứng tại Phòng công chứng L.

Sau khi ký hợp đồng, ông H đã trả đủ số tiền 520.000.000đồng cho ông H1 thể hiện là 2 biên nhận cùng ngày 24/01/2019, trong đó gồm: 01 biên nhận số tiền 300.000.000đồng, ở biên nhận này có sửa thời gian viết ở phần cuối biên nhận do ông H1 viết sai năm nên sửa lại năm “2019” cho đúng; 01 biên nhận 220.000.000đồng, ở biên nhận này có viết sai diện tích nên ông H1 có sửa lại phần diện tích đất. Cả 2 biên nhận do ông H1 viết tay, có ông H1 và bà Lê Thị Mỹ N là vợ ông H1 ký tên nhận tiền.

Sau đó, ông H tiến hành thủ tục sang tên nhưng không được do Chi Cục thi hành án dân sự huyện Vcũ có Quyết định số 12/QĐ-CCTHADS ngày 05/02/2018 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản, lý do tạm dừng là do ông H1 còn phải thi hành án cho nhiều bản án tổng cộng khoảng 80.000.000đồng, số tiền này được trừ vào tiền nhận chuyển nhượng đất. Sau khi nộp tiền xong, ngày 08/04/2019 Chi Cục thi hành án có Quyết định số 11/QĐ-CCTHADS về việc chấm dứt tạm dừng việc đăng ký, chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản. Từ đó, ông H mới đăng ký biến động sang tên 02 thửa đất chuyển nhượng được và ngày 26/08/2019 Sở tài nguyên và môi trường đã cấp giấy CNQSDĐ cho ông Hồ Văn H đứng tên. Hiện bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02 thửa đất tranh chấp ông H đang quản lý, không có thể chấp, cầm cố cho ai.

Do ông H sinh sống ở X, chưa có nhu cầu sử dụng nhà đất nên ngày 18/10/2019 ông H cùng vợ là bà Nguyễn Ngọc T1 (hiện đã chết) ký hợp đồng cho ông Huỳnh Văn H1 thuê lại 02 thửa đất nêu trên. Thời hạn thuê 12 tháng tính từ ngày 19/10/2019 đến 19/10/2020, mục đích thuê trồng cây ăn trái. Giá thuê là 06 triệu đồng/tháng. Tổng giá tiền thuê là 72.000.000 đồng. Phương thức thanh toán bằng tiền mặt, một lần sau khi ký hợp đồng thuê. Hợp đồng thuê được công chứng tại Phòng công chứng L.

Sau khi ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, do ông H1 chưa có tiền đóng tiền thuê nên ông H1 hẹn đến cuối mùa vụ sẽ thanh toán. Tuy nhiên, đến cuối vụ ông H1 cũng không đóng tiền thuê mà bỏ đi làm ăn xa. Đến khi mẹ ông H1 là bà Lâm Thị Hạnh chết vào ngày 02/8/2023 ông H1 về địa phương sinh sống, chôn cất bà Hạnh trên thửa đất 46 đã chuyển nhượng cho ông H mà không báo cho ông H biết, sau đó ông H phát hiện, có yêu cầu ông H1 di dời nhưng ông H1 không đồng ý nên phát sinh tranh chấp cho đến nay.

Hiện trạng trên 02 thửa đất tranh chấp có các tài sản gồm:

- Tại thửa 46: có căn nhà ông H1 đang sinh sống cùng vợ là bà Lê Thị Mỹ N, kết cấu nhà cấp 4, mái tôn, vách tôn, nền gạch bông, chưa có quyền sở hữu nhà, 01 ngôi mộ của bà Lâm Thị Hạnh (mẹ ông H1), các cây ăn trái do bà Huỳnh Thị Thanh T (chị ruột ông H1) trồng. Ngoài ra không còn công trình gì khác. Hiện căn nhà này do ông H1 quản lý

- Tại thửa 245: trong giấy CNQSDĐ ghi mục đích sử dụng đất là đất trồng lúa nhưng thực tế thì ông H1 đã cải tạo làm vườn trồng quýt trước khi chuyển nhượng. Hiện đất do bà T chị ông H1 canh tác. Việc ông H1 cho bà T canh tác bên ông H không biết.

Tại phiên tòa hôm nay, qua hòa giải, động viên của Tòa án, do hiện nay bên hộ bị đơn không có chỗ ở khác nên ông H cùng các con là những người thừa kế của bà T1 đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2019 và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 18/10/2019 giữa ông Hồ Văn H và ông Huỳnh Văn H1, cho ông H1 chuộc lại 02 thửa đất và căn nhà gắn liền với đất đã chuyển nhượng nhưng ông Huỳnh Văn H1 có nghĩa vụ trả lại giá trị 02 thửa đất 245 và 46 đã chuyển nhượng cho ông Hồ Văn H số tiền **770.000.000đồng** (Bảy trăm bảy mươi triệu đồng).

- Ông H thống nhất theo biên bản thẩm định, sơ đồ đo đạc diện tích đất thực tế và biên bản định giá, không yêu cầu định giá lại.

** Tại văn bản ý kiến, các biên bản lời khai và tại phiên tòa hôm nay về phía bị đơn ông Huỳnh Văn H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mỹ N trình bày:*

Ông H1, bà Mỹ N xác định không có chuyển nhượng đất cũng như thuê đất như ông H trình bày, thực chất các giao dịch này là giả tạo để che giấu hợp đồng vay tài sản giữa ông H1 với ông H, do cần tiền đáo nợ Ngân hàng nên ông H1 có hỏi vay tiền của ông H, bà T1 03 lần, thời gian cụ thể không nhớ. Tổng số tiền vay 03 lần là 284.000.000đồng. Tuy nhiên, ông H, bà T1 yêu cầu ông H1 tiếp tục viết biên nhận nhận tiền là 300.000.000đồng đề ngày 24/01/2019 trùng ngày với biên nhận nhận tiền lần trước, ông H nói là phần tiền chênh lệch 16.000.000 đồng là tiền lãi mà ông H1 phải trả nên ông H yêu cầu ông H1 viết biên nhận nhận số tiền 300.000.000đồng với nội dung chuyển nhượng tài sản nhà và đất.

Thực tế ông H1 chỉ vay của ông H, bà T1 số tiền 284.000.000đồng vốn vay.

Ngày 23/01/2019 vợ chồng ông H yêu cầu ông H1, bà Mỹ N đến Phòng công chứng L ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất nêu trên. Ông H nói ký để làm tin, chứ không có chuyển nhượng.

Đến ngày 18/10/2019 ông H tiếp tục yêu cầu ông H1 đến Phòng công chứng L để ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất 02 thửa đất đã ký chuyển nhượng. Ông H cũng nói ký để làm tin.

Do tin tưởng ông H nên ông H1 có ký tên vào các Hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thuê đất nêu trên. Khi ký ông H1 không có đọc nội dung hợp đồng. Đất vẫn do hộ ông H1 quản lý sử dụng.

Tại phiên tòa hôm nay, ông H1 đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông H, đồng ý chuộc lại 02 thửa đất chuyển nhượng trên với giá 770.000.000đồng. Ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

- Ông H1 và bà Mỹ N thống nhất theo biên bản thẩm định, sơ đồ đo đạc và biên bản định giá, không yêu cầu định giá lại

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị Mỹ D, anh Huỳnh Tấn D1, chị Huỳnh Thị Mỹ C (trong hộ ông Huỳnh Văn H1): có đơn xin vắng mặt.*

** Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Nguyễn Ngọc T1 gồm: anh Hồ Chí T2, Hồ Chí H2 (anh T2, anh H2 có đơn xin vắng mặt) và ông Hồ Văn H. Phần ông H trình bày:*

Bà Nguyễn Ngọc T1 chết vào ngày 17/11/2024. Hàng thừa kế thứ 1 của bà T1 thì cha mẹ bà T1 đã chết, hiện còn lại chồng bà T1 là ông Hồ Văn H và 02 con là Hồ Chí T2 và Hồ Chí H2, ngoài ra không còn ai khác.

Ông H, anh T2, anh H2 thống nhất theo ý kiến của ông P đại diện theo ủy quyền của ông H, không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (có tài sản trên đất) chị Huỳnh Thị Thanh T trình bày tại biên bản lời khai ngày 23/03/2026 và phiên hòa giải, tiếp cận công khai chứng cứ như sau:*

Bà T là chị ruột của bị đơn ông H1. Việc ông H1 chuyển nhượng đất cho ông H thế nào bà T không biết. Trên đất tranh chấp bà T có trồng mít trước mùa dịch covid, không nhớ năm cụ thể, bà T vừa thu hoạch mít được 01 năm vào năm 2025.

Nếu Tòa án xử giao đất cho ông H thì ông H phải bồi thường giá trị các cây mít cho bà T số tiền 27.500.000đồng do mít trồng đã lâu, tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu bồi thường không có. Tuy nhiên, nay ông H đồng ý cho ông H1 chuộc lại 02 thửa đất nên chị T không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ kiện này.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng L do ông L là đại diện theo pháp luật có đơn xin vắng mặt nhưng có văn bản ý kiến trình bày như sau:*

Trình tự thủ tục Văn phòng công chứng L đối với thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H với ông H1 và hợp đồng thuê đất đúng theo quy định pháp luật.

Văn phòng công chứng không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ kiện này, xin vắng mặt tại phiên hòa giải, phiên tòa.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7- Đồng Tháp phát biểu ý kiến:*

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án cơ bản đều đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Viện kiểm sát đề nghị HĐXX (*viết tắt HĐXX*):

Ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn ông Hồ Văn H và bị đơn ông Huỳnh Văn H1 về việc:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2019 và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 18/10/2019 giữa ông Hồ Văn H và ông Huỳnh Văn H1 đối với thửa đất số 245, tờ bản đồ 35 diện tích 1.814m², đất trồng lúa nước và thửa đất số 46, tờ bản đồ 28, diện tích 1.871,1m², gồm: đất ở tại nông thôn 500m², đất trồng cây lâu năm 1.371,1m², cả 2 thửa đất đều tọa lạc tại xã P, huyện V cũ trước đây nay là xã Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp, hiện do ông Hồ Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Ông Hồ Văn H có nghĩa vụ trả lại cho ông Huỳnh Văn H1 được quyền sử dụng 02 thửa đất gồm:

+ Thửa 245, tờ bản đồ 35 diện tích 1.814m², đo đạc thực tế 1.814m², đất trồng lúa nước và thửa 46, tờ bản đồ 28, diện tích 1.871,1m², gồm: đất ở tại nông thôn 500m², đất trồng cây lâu năm 1.371,1m², cả hai thửa đất tọa lạc tại xã Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp, do ông Hồ Văn H đứng tên giấy CNQSDĐ (hiện đất do ông H1 trực tiếp quản lý sử dụng).

+ Ông Huỳnh Văn H1 có nghĩa vụ trả lại giá trị 02 thửa đất 245 và 46 đã chuyển nhượng cho ông Hồ Văn H số tiền 770.000.000đồng (Bảy trăm bảy mươi triệu đồng).

- Về án phí và chi phí tố tụng khác: đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử (*viết tắt HĐXX*) nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

Nguyên đơn ông Hồ Văn H khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Về phía bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì cho rằng đây là hợp đồng giả tạo để che giấu hợp đồng vay tài sản và đồng ý trả lại số tiền vay nên quan hệ pháp luật được xác định để giải quyết trong vụ án này là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản*”.

Phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã V, tỉnh Đồng Tháp, căn cứ theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đồng Tháp.

Về phía những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo thủ tục chung.

[2] *Về nội dung:*

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn,

Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình Tòa án giải quyết và hòa giải cũng như tại phiên tòa hôm nay, giữa nguyên đơn ông Hồ Văn H và bị đơn ông Huỳnh Văn H1 thỏa thuận thống nhất được các nội dung tranh chấp như sau:

- Ông H và ông H1 thỏa thuận thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2019 và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 18/10/2019 giữa ông Hồ Văn H và ông Huỳnh Văn H1.

- Trên cơ sở đó, ông Hồ Văn H trả lại cho ông Huỳnh Văn H1 được quyền sử dụng 02 thửa đất đã chuyển nhượng gồm: thửa đất số 245, tờ bản đồ 35 diện tích 1.814m², đất trồng lúa nước và thửa đất số 46, tờ bản đồ 28, diện tích 1.871,1m², gồm: đất ở tại nông thôn 500m², đất trồng cây lâu năm 1.371,1m², cả 2 thửa đất đều tọa lạc tại xã P cũ trước đây nay là xã V, tỉnh Đồng Tháp, hiện do ông Hồ Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Bị đơn ông Huỳnh Văn H1 đồng ý trả lại giá trị 02 thửa đất cho ông Hồ Văn H số tiền 770.000.000 đồng (Bảy trăm bảy mươi triệu đồng) và chịu mọi chi phí chuyển quyền sử dụng đất.

Do đó, HĐXX xét thấy sự thỏa thuận giữa nguyên đơn ông H và bị đơn ông H1 là hoàn toàn tự nguyện, có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.2] *Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:*

Quá trình Tòa án giải quyết và hòa giải giữa nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau toàn bộ vụ án nhưng do những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, không đến dự phiên hòa giải nên Tòa án không thể lập biên bản hòa giải thành theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, từ lúc Tòa án thụ lý giải quyết đến khi mở phiên tòa hôm nay những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không có ai tranh chấp hay yêu cầu gì khác trong vụ kiện này nên HĐXX không xem xét, nếu sau này có phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

[2.3] *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

- Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn H được chấp nhận nên bị đơn ông Huỳnh Văn H1 phải nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

[2.4] *Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá:*

Ông Hồ Văn H và ông Huỳnh Văn H1 tự nguyện mỗi bên chịu ½ chi phí

thẩm định, định giá.

[2.5] Đối với ý kiến của Viện kiểm sát đề nghị tại phiên tòa về quan điểm đường lối giải quyết vụ án nêu trên là có căn cứ và phù hợp với quy định pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 236 Luật đất đai năm 2024

- Căn cứ vào Điều 27 của 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. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn ông Hồ Văn H và bị đơn ông Huỳnh Văn H1 về các vấn đề sau đây:

1.1. Ông Hồ Văn H và ông Huỳnh Văn H1 thỏa thuận thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2019 và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 18/10/2019 giữa ông Hồ Văn H và ông Huỳnh Văn H1.

Trên cơ sở đó, ông Hồ Văn H có trách nhiệm trả lại cho ông Huỳnh Văn H1 được quyền tiếp tục sử dụng 02 thửa đất đã chuyển nhượng gồm:

+ Thửa 245, tờ bản đồ 35 diện tích 1.814m², đo đạc thực tế 1.814m², đất trồng lúa nước, tọa lạc tại xã P, huyện V cũ trước đây nay là xã V, tỉnh Đồng Tháp, do ông Hồ Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (hiện đất do ông H1 trực tiếp quản lý, sử dụng).

+ Thửa 46, tờ bản đồ 28, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 1.871,1m², gồm: đất ở tại nông thôn 500m², đất trồng cây lâu năm 1.371,1m², (đo đạc thực tế thửa 46 có diện tích 1.846,3m²), tọa lạc tại xã P, huyện V cũ trước đây, nay là xã Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp, do ông Hồ Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (hiện đất do ông H1 trực tiếp quản lý, sử dụng).

(Có sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XVI kèm theo)

1.2. Ông Huỳnh Văn H1 có nghĩa vụ trả lại giá trị 02 thửa đất 245 và 46 đã chuyển nhượng cho ông Hồ Văn H số tiền **770.000.000 đồng** (Bảy trăm bảy mươi triệu đồng).

Kể từ ngày ông H có đơn yêu cầu thi hành án mà ông H1 chưa thi hành xong số tiền trên, thì hàng tháng phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi

hành án theo mức lãi suất chậm trả theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Mọi chi phí, lệ phí do ông Huỳnh Văn H1 chịu.

3. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hồ Văn H đối với thửa đất số 245 và thửa đất số 46 nêu trên để cấp lại cho ông Huỳnh Văn H1 quyền sử dụng đất gồm: Thửa 245, tờ bản đồ 35 diện tích 1.814m², đo đạc thực tế 1.814m² và Thửa 46, tờ bản đồ 28, diện tích 1.871,1m², gồm: đất ở tại nông thôn 500m², đất trồng cây lâu năm 1.371,1m², cả 02 thửa đất hiện do ông Hồ Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ông H1 trực tiếp quản lý sử dụng đất).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Huỳnh Văn H1 nộp **34.800.000đồng** (Ba mươi bốn triệu tám trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng ông Huỳnh Văn H1 đã nộp theo biên lai số 0010716 ngày 16/12/2025 sẽ được trừ vào án phí. Ông Huỳnh Văn H1 còn phải nộp tiếp số tiền án phí **34.500.000đồng** (Ba mươi bốn triệu năm trăm ngàn đồng) tại Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

- Hoàn trả lại cho ông Hồ Văn H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 9.000.000 đồng (Chín triệu đồng) theo biên lai số 0014112 ngày 21/10/2024 tại Thi hành án dân sự Tỉnh Đồng Tháp.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá:

Tổng chi phí thẩm định, định giá là: **9.823.140đồng**. Trong đó, ông H1 nộp 1.600.000đồng. Ông H đã nộp 8.223.140đồng

Ông Hồ Văn H và ông Huỳnh Văn H1 thỏa thuận tự nguyện mỗi bên chịu ½ chi phí thẩm định, định giá số tiền 4.911.570đồng. Do ông H đã nộp 8.223.140đồng chi phí thẩm định định giá nên ông H1 có trách nhiệm trả lại cho ông H số tiền chi phí thẩm định, định giá là 3.311.570đồng (làm tròn 3.311.600đồng).

Trường hợp bản án 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày hôm nay tuyên án, các đương sự được quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc Tòa án niêm yết bản án theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND khu vực 7;
- THADS khu vực 7;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Huỳnh Thị Mộng Thúy