

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG THÁP**

Bản án số: 428/2025/DS-PT

Ngày: 15 - 7 - 2025

V/v tranh chấp "*Hợp đồng  
chuyển nhượng, thuê quyền sử  
dụng đất và đòi quyền sử  
dụng đất*"

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

**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:* Bà **Hoàng Thị Thơ**.

*Các Thẩm phán:* Bà **Nguyễn Thị Diệp Thúy**;

Bà **Lâm Ngọc Tuyền**.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông **Đoàn Quốc Nam** - Thư ký Tòa án, 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 15 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 215/2025/TLPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2025 về tranh chấp "*Hợp đồng chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất và đòi quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4, Đồng Tháp) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 890/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông **Lê Cẩm C**, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số A đường B, khu phố B, phường A, thị xã C, tỉnh Tiền Giang. (nay là Số A đường B, khu phố B, Phường M, Đồng Tháp)

*Người đại diện hợp pháp của ông C:* Bà **Tạ Kim T**, sinh năm 1963. (có mặt)

Địa chỉ: Số F đường H, khu phố A, phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang, (nay là số E đường C khu phố A, phường C, Đồng Tháp) là đại diện theo ủy quyền của ông C (Văn bản ủy quyền ngày 24/8/2023).

**- Bị đơn:** Bà **Nguyễn Thị V**, sinh năm 1957. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. (nay là Ấp B, xã N, tỉnh Đồng Tháp).

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

1. Bà **Nguyễn Thị Hoàng L**, sinh năm 1967;

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

*Người đại diện hợp pháp của bà L:* Bà Tạ Kim T, sinh năm 1963,  
Địa chỉ: Số F đường H, khu phố A, phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang,  
(nay là số E đường C khu phố A, phường C, Đồng Tháp) là đại diện theo ủy quyền của bà L (Văn bản ủy quyền ngày 24/8/2023).

2. Ông Văng Thành C1, sinh năm 1956; (có mặt)
3. Anh Văng Thành P, sinh năm 1976; (vắng mặt)
4. Anh Văng Thành B, sinh năm 1978; (có mặt)
5. Anh Văng Thành T1, sinh năm 1980; (vắng mặt)
6. Chị Văng Thị Hồng C2, sinh năm 1983; (vắng mặt)
7. Anh Văng Thành T2, sinh năm 1987; (có mặt)
8. Chị Hồ Thị Thúy H, sinh năm 1986; (vắng mặt)
9. Chị Văng Thị Mỹ N, sinh năm 2002; (vắng mặt)
10. Chị Nguyễn Thị Kim T3, sinh năm 1987; (có mặt)
11. Cháu Văng Thanh T4, sinh năm 2017;
12. Cháu Văng Ngọc Như Ý, sinh năm 2022;

Địa chỉ: Ấp Bình Thạnh, xã Tam Bình, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang  
Nay là Ấp Bình Thạnh, xã Ngũ Hiệp, tỉnh Đồng Tháp.

13. Chị Văng Thị Bích T5, sinh năm 1990; (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 4, xã Phú Cường, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Nay là ấp 4 xã Thạnh Phú, tỉnh Đồng Tháp

14. Phòng C3, tỉnh Tiền Giang. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số B đường C, khu phố B, phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.  
(nay là Số B đường C, khu phố B, Phường C, tỉnh Đồng Tháp.)

*Người đại diện hợp pháp của cháu T4, cháu Ý:* Anh Văng Thành B, sinh năm 1978 và chị Nguyễn Thị Kim T3, sinh năm 1987, địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, (Nay là Ấp B, xã N, tỉnh Đồng Tháp) là cha mẹ ruột của cháu T4, cháu Ý, đại diện theo pháp luật.

- *Người kháng cáo:*

1/ *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1957.

2/ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Văng Thành B, sinh năm 1978, Nguyễn Thị Kim T3, sinh năm 1987.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo án sơ thẩm;*

Trong đơn khởi kiện ngày 29/8/2023, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà T5 đại diện nguyên đơn trình bày:

Ông C với bà Nguyễn Thị Hoàng L là vợ chồng. Vợ chồng ông C có 02 thửa đất trồng Sầu riêng ở xã T, huyện C, gồm:

Thửa đất số 100, tờ bản đồ số 23, diện tích: 4.793,2m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD501741, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS06330, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/01/2022 cho ông Lê Cẩm C đứng tên (Gọi tắt là thửa 100).

Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 23, diện tích: 1.662,2m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu

năm, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD501740, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS06331, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/01/2022 cho ông Lê Cẩm C đứng tên (Gọi tắt là thửa 101).

Khoảng cuối tháng 3/2022, vợ chồng ông C có thỏa thuận cho bà Nguyễn Thị V thuê 02 thửa đất đã có trồng Sầu riêng đang cho thu hoạch trái. Ngày 01/4/2022, vợ chồng ông C và bà Nguyễn Thị V đến Phòng C3 ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Theo Hợp đồng công chứng số 1023, ngày 01/4/2022, vợ chồng ông C cho bà Nguyễn Thị V thuê 02 thửa đất 100 và 101 có trồng Sầu riêng và 01 căn nhà cấp 4, chưa được cấp giấy chứng nhận. (Gọi tắt là Hợp đồng lần 1).

Hai bên thỏa thuận như sau: Giá cho thuê 02 thửa đất 45.000.000 đồng/1 tháng. Thanh toán bằng tiền mặt, định kỳ mỗi tháng một lần vào ngày đầu kỳ. Thời hạn cho thuê 01 năm kể từ ngày ký hợp đồng, nếu ba tháng liên tiếp bên thuê đất không trả tiền thuê đất, thì vợ chồng ông C được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê đất.

Theo hợp đồng lần 1, bà V đã thuê đất của vợ chồng ông C từ ngày 01/4/2022 đến ngày 29/3/2023 thời gian 12 tháng, số tiền thuê đất bà V phải trả cho vợ chồng ông C là 540.000.000 đồng, nhưng bà V chỉ trả tiền thuê đất cho vợ chồng ông C được 02 lần 79.000.000 đồng (Lần 1 vào ngày 22/11/2022 trả số tiền 50.000.000 đồng. Lần 2 vào ngày 29/03/2023 trả số tiền 29.000.000 đồng).

Như vậy bà V còn nợ tiền thuê đất của vợ chồng ông C hợp đồng lần 1 số tiền là 461.000.000 đồng.

Tuy nhiên, bà V đã yêu cầu vợ chồng ông C cho bà V thuê đất thêm 01 năm nữa, để bà V thu hoạch Sầu riêng bán xong sẽ thanh toán đủ tiền nợ thuê đất cho vợ chồng ông C.

Do tin tưởng bà V nên ngày 19/4/2023, vợ chồng ông C đến Phòng C3, tiếp tục lập hợp đồng cho bà V thuê đất thêm 01 năm nữa, theo hợp đồng công chứng số 1408, ngày 19/4/2023 (Gọi tắt là Hợp đồng lần 2). Lần này vợ chồng ông C giảm tiền thuê đất cho bà V còn 30.000.000 đồng/1 tháng. Nhưng từ ngày ký hợp đồng lần 2, bà V chỉ trả tiền thuê đất cho vợ chồng ông C 02 lần được 42.000.000 đồng (Lần 1 ngày 26/5/2023 trả 30.000.000 đồng. Lần 2 ngày 06/7/2023 trả 12.000.000 đồng).

Vợ chồng ông C được biết bà V đã thu hoạch Sầu riêng bán được rất nhiều tiền, nhưng bà V không trả tiền nợ thuê đất cho vợ chồng ông C như thỏa thuận, đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông C.

Theo hợp đồng thuê đất thỏa thuận, nếu bà V không trả tiền thuê đất 03 tháng liên tiếp, thì vợ chồng ông C được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê đất và yêu cầu bà V phải trả lại 02 thửa đất số 100 và 101 cho vợ chồng ông C.

Nay ông C làm đơn khởi kiện bà Nguyễn Thị V yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy giải quyết:

Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông C và bà Nguyễn Thị V đã ký và được công chứng tại Phòng C3, theo Hợp đồng công chứng số 1408, ngày 19/4/2023.

Buộc bà Nguyễn Thị V, hộ ông Văng Thành C1 và chị T3 phải giao trả cho ông C, bà L 02 thửa đất số 100, tờ bản đồ số 23, diện tích theo đo đạc thực tế 4.716,9m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS06330, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/01/2022 và thửa đất số 101, tờ bản đồ số 23, diện tích theo đo đạc thực tế 1.662,4m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS06331, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/01/2022. Ông C tự nguyện rút lại yêu cầu bà V trả lại 76,4m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 23, diện tích 4.793,2m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Buộc bà Nguyễn Thị V phải trả cho vợ chồng ông C số tiền thuê đất còn thiếu là 539.000.000 đồng, yêu cầu trả 01 lần.

Yêu cầu bà V phải trả lại cho ông C chi phí thẩm định, đo đạc, định giá và trích lục hồ sơ là 5.600.000 đồng.

Ông C không đồng ý theo yêu cầu phản tố của bà V.

Tại đơn phản tố ngày 01/3/2024 của bà V, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, anh L1 đại diện bị đơn trình bày:

Vợ chồng ông C1, bà V có 02 thửa đất gồm: Thửa đất số 100, tờ bản đồ số 23, diện tích 4.793,2m<sup>2</sup>, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04211, cấp ngày 12/5/2008, do ông Văng Thành C1 đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 23, diện tích 1.662,2m<sup>2</sup>, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04210, cấp ngày 12/5/2008, do ông Văng Thành C1 đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thực tế hộ gia đình bà V không có chuyển nhượng thửa đất số 100 và thửa đất số 101 nêu trên cho ông C.

Trước đây, vào ngày 11/7/2020, bà V có vay của ông C số tiền là 1.500.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng. Ông C kêu bà V đến Phòng C3, tại phường E, thị xã C để làm thủ tục thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 100 và thửa đất số 101 nêu trên cho ông C, ông C nói đây chỉ là thủ tục thôi, khi nào bà V trả đầy đủ số tiền vay thì ông C sẽ trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà V. Vì tin tưởng nên bà V và thành viên hộ gia đình bà V đã ký vào nhiều văn bản mà không xem lại.

Sau khi bà V vay tiền của ông C, bà V vẫn thực hiện nghĩa vụ trả tiền lãi hàng tháng cho ông C số tiền 45.000.000 đồng/tháng đầy đủ.

Đến ngày 01/4/2022, ông C yêu cầu bà V phải ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với số tiền 45.000.000 đồng/tháng, trong thời hạn 12 tháng, tại Phòng

C3, số công chứng 1023, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD, ông C nói làm vậy thôi chứ thực tế đây là số tiền lãi hàng tháng mà bà V phải trả cho ông C đối với số tiền vay trên.

Ngày 19/4/2023, ông C lại tiếp tục yêu cầu bà V ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với số tiền 30.000.000 đồng/tháng, trong thời hạn 12 tháng, tại Phòng C3, số công chứng 1408, quyền số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD, số tiền thuê này cũng là số tiền lãi hàng tháng mà bà V phải trả cho ông C đối với số tiền vay trên.

Đến nay ông C khởi kiện bà V tại Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy thì bà V mới biết ông C đã nói dối để bà V ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, chứ không phải làm thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất và thuê đất theo hợp đồng.

Thực chất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V và ông C ký tại Phòng C3 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền mà ông C cho bà V vay với tổng số tiền là 1.500.000.000 đồng. Còn hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 01/4/2022 và ngày 19/4/2023 giữa bà V với ông C thực chất nhằm che giấu số tiền lãi mà bà V phải trả cho ông C hàng tháng.

Thực tế trên thửa đất số 101 của bà V còn có căn nhà cấp 4 là nhà kiên cố, căn nhà này gia đình bà V đã xây dựng với số tiền khoảng 100.000.000 đồng cộng với giá trị của 02 thửa đất số 101, tờ bản đồ số 23, diện tích 1.662,2m<sup>2</sup> và thửa đất số 100, tờ bản đồ số 23, diện tích 4.793,2m<sup>2</sup> là gần 6.000.000.000 đồng thì không có lý do gì bà V lại chuyển nhượng nhà và đất cho ông C với giá 1.500.000.000 đồng.

Hơn nữa, từ khi ký hợp đồng với ông C tại Phòng C3 cho đến nay đã gần 4 năm, nhưng bà V vẫn sinh sống và canh tác thửa đất số 100 và thửa đất số 101 chứ không có giao nhà và đất cho ông C.

Việc ông C khởi kiện yêu cầu bà V giao 02 thửa đất số 100 và thửa đất số 101 cho ông C là trái đạo đức xã hội, không đúng quy định pháp luật, vì bà V không có chuyển nhượng thửa đất số 100 và thửa đất số 101 cho ông C và thuê đất của ông C.

Từ những lý do trên, nay bà V làm đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

Yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa hộ gia đình bà V với ông Lê Cẩm C ký ngày 11/7/2020, đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 23, diện tích 4.793,2m<sup>2</sup> và thửa đất số 101, tờ bản đồ số 23, diện tích 1.662,2m<sup>2</sup>, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu do giả tạo.

Hủy bỏ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 01/4/2022 và ngày 19/4/2023 giữa bà V với ông Lê Cẩm C.

Tại tờ tự khai ngày 29/8/2023, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà T5 đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L, trình bày: Bà L thống nhất với nội dung khởi kiện và yêu cầu khởi kiện của ông Lê Cẩm C.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 12/02/2025 và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị T3 trình bày:

Chị và anh Văng Thành B là vợ chồng, có đăng ký kết hôn đúng theo quy định pháp luật và có 02 người con chung tên Văng Thanh T4, sinh năm 2017 và Văng Ngọc Như Ý, sinh năm 2022.

Hiện tại gia đình chị đang sinh sống ổn định trên thửa đất số 101, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.662,2m<sup>2</sup>, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Thửa đất này vợ chồng chị được cha mẹ chồng chị là ông C1 và bà V cho cách đây gần 10 năm, nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Vợ chồng chị đã xây dựng nhà ở kiên cố trên thửa đất này và ở ổn định gần 10 năm nay.

Chị hoàn toàn không biết ông Lê Cẩm C là ai, từ trước đến nay không ai đến nhà để yêu cầu vợ chồng chị giao nhà và đất. Nay ông C khởi kiện ra Tòa, đòi lấy đất và nhà mà gia đình chị đang ở nên chị mới biết được. Việc ông C yêu cầu đòi nhà, đất, trong đó có thửa đất và nhà mà gia đình chị đang ở đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình chị rất nhiều.

Do đó, chị rất mong Tòa án xem xét giải quyết theo đúng quy định pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình chị.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị C2 trình bày: Chị thống nhất với lời trình bày của bà V, đồng thời chị xác định có ký tên vào hợp đồng tại Phòng C3, tỉnh Tiền Giang, nhưng không biết đó là hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ nghĩ là hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền của ông C.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 21/02/2025 và tại phiên tòa, người làm chứng ông Út E trình bày: Ông biết ông T3 ở xã T, huyện C, khi đi uống cà phê, rồi làm quen nhau, nên ông T3 xin số điện thoại của ông. Sau đó, ông T3 biết bà V bán đất, nên ông T3 dẫn bà V lên gặp ông. Sau đó, ông với ông C có xuống gặp bà V để xem đất và giới thiệu để bà V chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C, không có việc ông giới thiệu để bà V vay tiền của ông C. Ngoài ra, ông còn biết ông C cũng đồng ý cho bà V nhận chuyển nhượng lại đất, nhưng gia đình bà V kéo dài không thực hiện.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang ( nay là Tòa án nhân dân khu vực 4, Đồng Tháp).

Căn cứ các điều 115, 166, 288, 472, 473, 474, 481, 482, 500, 501, 502, 503, 579, 584 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 166 và Điều 203 của Luật Đất đai; khoản 2 Điều 244, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Cẩm C.

1.1. Buộc ông Văng Thành C1, bà Nguyễn Thị V, anh Văng Thành P, anh Văng Thành B, anh Văng Thành T1, chị Văng Thị Hồng C2, anh Văng Thành T2, chị Hồ Thị Thúy H, chị Văng Thị Mỹ N, chị Văng Thị Bích T5, chị Nguyễn

Thị Kim T3, cháu Văng Thanh T4 và cháu Văng Ngọc Như Ý có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lê Cẩm C và bà Nguyễn Thị Hoàng L thửa đất số 100, tờ bản đồ số 23, diện tích theo đo đạc thực tế 4.716,9m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS06330, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/01/2022, cho ông Lê Cẩm C và thửa đất số 101, tờ bản đồ số 23, diện tích theo đo đạc thực tế 1.662,4m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS06331, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/01/2022, cho ông Lê Cẩm C, trên thửa đất số 101 có căn nhà kết cấu mái tole, kèo thép, cột bê tông cốt thép, vách tường xây không tô, nền gạch Ceramic 500x500, không khu phụ, diện tích 57,68m<sup>2</sup> và mái che kết cấu mái tole, cột kèo thép, nền đất, không vách, diện tích 41,2m<sup>2</sup> (Có sơ đồ kèm theo).

Phần đất diện tích 4.716,9m<sup>2</sup>, có tứ cận như sau:

- Phía Đông: Giáp đất khu mộ dài 9,45m, giáp đất của ông Lê Văn H1 dài 21,2m và giáp đất của ông Nguyễn Hồng T6 dài 4,07m;
- Phía Tây: Giáp Rạch dài 21,04m và giáp đất của ông Văng Thành K dài 38,03m;
- Phía Nam: Giáp đất của ông Văng Thành K dài 73,33m và giáp đất của ông Văng Thành L2 dài 61,98m;
- Phía Bắc: Giáp đất của ông ông Cao Tấn L3 dài 101,06m và giáp đất của bà Nguyễn Thị H2 dài 25,89m.

Phần đất diện tích 1.662,4m<sup>2</sup>, có tứ cận như sau:

- Phía Đông: Giáp Rạch dài 54,15m, giáp thửa đất số 89 dài 3,33m;
- Phía Tây: Giáp đất của bà Trần Thị Công D 33,91m, giáp đất của ông Lê Văn K1 dài 23,85m;
- Phía Nam: Giáp đất của ông Lê Văn K1 dài 27,28m, giáp đất của ông Lê Chí T7 dài 17,97m;
- Phía Bắc: Giáp đất của ông Lê Văn K1 dài 27,21m, giáp thửa đất số 89 dài 6,29m.

1.2. Buộc anh Văng Thành B và chị Nguyễn Thị Kim T3 có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời 02 chuồng dê, kết cấu mái tole, kèo gỗ, cột bê tông cốt thép, tổng diện tích 90,4m<sup>2</sup>, trên thửa đất số 101 nêu trên.

1.3. Anh Văng Thành B, chị Nguyễn Thị Kim T3, cháu Văng Thanh T4 và cháu Văng Ngọc Như Ý được lưu cư trên thửa đất số 101 nêu trên, trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

1.4. Buộc bà Nguyễn Thị V có nghĩa vụ trả cho ông Lê Cẩm C và bà Nguyễn Thị Hoàng L số tiền thuê đất là 539.000.000 đồng (Năm trăm ba mươi chín triệu đồng).

1.5. Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Lê Cẩm C, bà Nguyễn Thị Hoàng L và bà Nguyễn Thị V, được công chứng ngày 19/4/2023, tại Phòng C3, số công chứng 1408, quyền số 02/2023TP/CC – SCC/HĐGD

1.6. Buộc ông Lê Cẩm C trả lại giá trị căn nhà và mái che cho hộ ông Văng Thành C1, anh Văng Thành B và chị Nguyễn Thị Kim T3 là 117.548.950 đồng (Một trăm mười bảy triệu năm trăm bốn mươi tám nghìn chín trăm năm mươi đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị V về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa hộ gia đình bà V với ông Lê Cẩm C ký ngày 11/7/2020, đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 23, diện tích 4.793,2m<sup>2</sup> và thửa đất số 101, tờ bản đồ số 23, diện tích 1.662,2m<sup>2</sup>, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu do giả tạo và yêu cầu hủy bỏ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 01/4/2022 và ngày 19/4/2023 giữa bà V với ông Lê Cẩm C.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Cẩm C về yêu cầu bà V trả lại phần đất diện tích 76,4m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 23, diện tích 4.793,2m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Buộc bà Nguyễn Thị V có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Cẩm C chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và trích lục hồ sơ là 5.600.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 07/3/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văng Thành B, Nguyễn Thị Kim T3 có đơn kháng cáo sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, xem xét quyền và lợi ích của vợ chồng ông, bà đối với tài sản trên đất.

Ngày 11/3/2025, bị đơn bà Nguyễn Thị V có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm 29/2025/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân huyện C, tỉnh Tiền Giang ( nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 Đồng Tháp). Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà.

Tại phiên tòa, bị đơn Nguyễn Thị V, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văng Thành B, Nguyễn Thị Kim T3 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người liên quan. Hai bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung tranh chấp: Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của ông C tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời 02 chuồng dê cho anh B, chị T3 số tiền là 28.540.000 đồng, nên ghi nhận. Đề nghị hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bị đơn Nguyễn Thị V, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi

nghĩa vụ liên quan Văng Thành B, Nguyễn Thị Kim T3, sửa một phần bản án sơ thẩm. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe kết quả tranh tụng và ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thời hạn kháng cáo: đơn kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị V, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văng Thành B, Nguyễn Thị Kim T3 trong hạn luật định nên được hội đồng xét xử xem xét, giải quyết.

[2]. Về nội dung kháng cáo, xét thấy:

Ngày 01/4/2022 vợ chồng ông C có thỏa thuận cho bà Nguyễn Thị V thuê 02 thửa đất số 100 và 101 tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do ông C đứng tên, trên đất đã có trồng sầu riêng đang cho thu hoạch trái. Hai bên đến Phòng C3 ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Giá cho thuê 02 thửa đất 45.000.000 đồng/01 tháng. Thanh toán bằng tiền mặt, định kỳ mỗi tháng một lần vào ngày đầu kỳ. Thời hạn cho thuê 01 năm kể từ ngày ký hợp đồng, nếu ba tháng liên tiếp bên thuê đất không trả tiền thuê đất, thì vợ chồng ông C được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê đất. Từ ngày 01/4/2022 đến ngày 29/3/2023 thời gian 12 tháng, số tiền thuê đất bà V phải trả cho vợ chồng ông C là 540.000.000 đồng, nhưng bà V chỉ trả tiền thuê đất cho vợ chồng ông C được 02 lần 79.000.000 đồng (Lần 1 vào ngày 22/11/2022 trả số tiền 50.000.000 đồng. Lần 2 vào ngày 29/03/2023 trả số tiền 29.000.000 đồng). Còn lại 461.000.000 đồng chưa trả.

Tuy nhiên, bà V đã yêu cầu vợ chồng ông C cho bà V tiếp tục thuê đất thêm 01 năm nữa, để bà V thu hoạch sầu riêng bán xong sẽ thanh toán đủ tiền nợ thuê đất cho vợ chồng ông C.

Do tin tưởng bà V nên ngày 19/4/2023, vợ chồng ông C đến Phòng C3, tiếp tục lập hợp đồng cho bà V thuê đất thêm 01 năm nữa, theo hợp đồng công chứng số 1408, ngày 19/4/2023 (Gọi tắt là Hợp đồng lần 2). Lần này vợ chồng ông C giảm tiền thuê đất cho bà V còn 30.000.000 đồng/1 tháng. Nhưng từ ngày ký hợp đồng lần 2, bà V chỉ trả tiền thuê đất cho vợ chồng ông C 02 lần được 42.000.000 đồng (Lần 1 ngày 26/5/2023 trả 30.000.000 đồng. Lần 2 ngày 06/7/2023 trả 12.000.000 đồng).

Vợ chồng ông C được biết bà V đã thu hoạch sầu riêng bán được rất nhiều tiền, nhưng bà V không trả tiền nợ thuê đất cho vợ chồng ông C như thỏa thuận, đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông C.

Nay ông C làm đơn khởi kiện bà Nguyễn Thị V yêu cầu: Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông C và bà Nguyễn Thị V đã ký và được công chứng tại Phòng C3, theo Hợp đồng công chứng số 1408, ngày 19/4/2023. Buộc bà V, hộ ông Văng Thành C1 và chị T3 phải giao trả cho ông C, bà L 02 thửa đất số 100 và 101. Bà V phải trả cho vợ chồng ông C số tiền thuê đất còn thiếu là 539.000.000 đồng và chi phí thẩm định đo đạc 5.600.000 đồng.

Còn bà V cho rằng: bà không có thuê đất của ông C. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất mà bà ký kết với ông C vào ngày 01/4/2022 và ngày 19/4/2023 thực chất nhằm che dấu số tiền lãi mà bà phải trả cho ông C hàng tháng, thực tế vào ngày 11/7/2020 bà có vay của ông C số tiền là 1.500.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng. Ông C kêu bà V đến Phòng C3, tại phường E, thị xã C để làm thủ tục thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 100 và thửa đất số 101 nêu trên cho ông C, ông C nói đây chỉ là thủ tục thôi, khi nào bà V trả đầy đủ số tiền vay thì ông C sẽ trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà V. Vì tin tưởng nên bà V và thành viên hộ gia đình bà V đã ký vào nhiều văn bản mà không xem lại. Nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V và ông C ký tại Phòng C3 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền mà ông C cho bà V vay.

Việc ông C khởi kiện yêu cầu bà V giao 02 thửa đất số 100 và thửa đất số 101 cho ông C là không đúng quy định pháp luật, vì bà V không có chuyển nhượng thửa đất số 100 và thửa đất số 101 cho ông C và thuê đất của ông C nên bà V làm đơn phản tố:

Yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa hộ gia đình bà V với ông Lê Cẩm C ký ngày 11/7/2020, đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 23, diện tích 4.793,2m<sup>2</sup> và thửa đất số 101, tờ bản đồ số 23, diện tích 1.662,2m<sup>2</sup>, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu do giả tạo.

Hủy bỏ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 01/4/2022 và ngày 19/4/2023 giữa bà V với ông Lê Cẩm C.

Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn bà V và người liên quan anh B và chị T3 có đơn kháng cáo.

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà V và người liên quan anh B và chị T3, hội đồng xét xử nhận thấy: Thửa đất số 100 và thửa số 101 tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C vào ngày 26/01/2022. Đến ngày 01/4/2022 ông C bà L cho bà V thuê 02 thửa đất trên. Hai bên ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất tại Phòng C3, thời hạn thuê là 01 năm, giá thuê là 45.000.000 đồng/01 tháng. Quá trình thực hiện hợp đồng thì bà V chỉ trả tiền thuê được 02 lần là 79.000.000 đồng. Đến ngày 19/4/2023 ông C bà L tiếp tục cho bà V thuê 02 thửa đất trên thêm 01 nữa, giá thuê 30.000.000 đồng /01 tháng. Sau đó bà V có trả được 02 lần là 42.000.000 đồng thì ngưng luôn cho đến nay. Như vậy có cơ sở xác định giữa ông C bà L với bà V có xác lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Sau đó bà V không trả tiền thuê đất đầy đủ theo thỏa thuận là có lỗi, vi phạm nghĩa vụ theo quy định tại Điều 481 của Bộ luật Dân sự, nên bà V phải có nghĩa vụ trả tiền thuê còn lại cho ông C, bà L. Đồng thời bà V và người liên quan phải có nghĩa vụ trả lại cho ông C, bà L thửa đất số 100 và thửa đất số 101 nêu trên.

Bà V cho rằng bà có vay của ông C số tiền 1.500.000.000 đồng, lãi suất 3%/ tháng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà V và ông C ký tại Phòng C3 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền mà ông C cho bà V vay. Còn hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 01/4/2022 và ngày 19/4/2023, giữa bà V với vợ chồng ông C thực chất nhằm che giấu số tiền lãi mà bà V phải trả cho ông C hàng tháng nên bà V có yêu cầu phản tố. Xét thấy, hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa hộ ông C1, bà V với ông C, thửa đất số 100, tờ bản đồ số 23, diện tích 4.793,2m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm và thửa đất số 101, tờ bản đồ số 23, diện tích 1.662,2m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, được Phòng C3, tỉnh Tiền Giang ký ngày 11/7/2020, đã được bà V và tất cả thành viên trong hộ ông C1 ký là phù hợp với quy định tại Điều 500 của Bộ luật Dân sự. Nội dung hợp đồng, hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất đúng quy định tại Điều 501, Điều 502 của Bộ luật D1 sự và đã được đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Cẩm C nên việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật Dân sự. Hơn nữa theo giấy biên nhận ngày 13/7/2020 (bl 51) thì hộ ông C1 bà V cùng các thành viên gồm: Văng T, Văng T, Văng Thị Hồng C2, Văng Thị Bích T5, Văng Thành T2, Văng Thành P, Hồ Thị Thúy H, Văng Thị Mỹ N cùng ký tên thống nhất bán cho ông C 02 thửa đất trên với số tiền 1.500.000.000 đồng. Bà V không có chứng cứ gì chứng minh có việc vay tiền, trả lãi suất như bị đơn trình bày và ông C cũng không thừa nhận. Bên cạnh đó, ngày 13/01/2022 ông C đã nộp thay cho bà V số tiền 287.000.000 đồng tại Chi cục thi hành án huyện Cai Lậy để bồi thường cho bà Huỳnh Thị D2. Cấp sơ thẩm cũng đã xác định giá trị của 02 thửa đất vào thời điểm chuyển nhượng cho ông C phù hợp với giá trị thực tế tại địa phương và cũng đã so sánh với phần đất mà bà V đã chuyển nhượng cho ông Đặng Quốc D3 cùng thời điểm có giá trị tương đương với nhau.

Anh B và chị T3 kháng cáo cho rằng trên thửa đất 101 có căn nhà giá trị 100.000.000 đồng mà vợ chồng chị đang sinh sống. Xét thấy, trên thửa đất 101 bà V có cho vợ chồng chị T3 anh B cất 01 căn nhà cấp 4 để ở, căn nhà có kết cấu đơn sơ. Theo biên bản định giá tài sản ngày 31/01/2024 của Hội đồng định giá tài sản thì căn nhà có giá trị còn lại 111.636.750 đồng. Cấp sơ thẩm cũng buộc ông C trả lại giá trị căn nhà, mái che cho hộ ông C1 bà V, anh B chị T3 số tiền 117.548.950 đồng là phù hợp. Tại phiên tòa hôm nay, đại diện ủy quyền của ông C đồng ý hỗ trợ chi phí di dời 02 chuồng dê của anh B chị T3 với số tiền 28.540.000 đồng, đây là sự tự nguyện của Nguyên đơn được hội đồng xét xử ghi nhận.

Hơn nữa tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm hôm nay bà V cũng đồng ý giao trả thửa đất số 100 cho ông C, điều đó chứng minh rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là có thật. Từ đó cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Bà V, anh B và chị T3 kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng

cứ gì mới để hội đồng xét xử xem xét. Do đó hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bà V, anh B và chị T3, ghi nhận tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ chi phí di dời 02 chuồng dê cho anh B, chị T3 số tiền 28.540.000 đồng, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, hội đồng xét xử có xem xét khi nghị án.

[4] Án phí: Do yêu cầu kháng cáo của bà V, anh B và chị T3 không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định. Tuy nhiên, bà V là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí theo qui định tại điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH**

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị V, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văng Thành B, Nguyễn Thị Kim T3. Ghi nhận tự nguyện của nguyên đơn.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang ( Nay là TAND khu vực 4 Đồng Tháp).

Căn cứ các điều 115, 166, 288, 472, 473, 474, 481, 482, 500, 501, 502, 503, 579, 584 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 166 và Điều 203 của Luật Đất đai; khoản 2 Điều 244, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Cẩm C.

1.1. Buộc ông Văng Thành C1, bà Nguyễn Thị V, anh Văng Thành P, anh Văng Thành B, anh Văng Thành T1, chị Văng Thị Hồng C2, anh Văng Thành T2, chị Hồ Thị Thúy H, chị Văng Thị Mỹ N, chị Văng Thị Bích T5, chị Nguyễn Thị Kim T3, cháu Văng Thanh T4 và cháu Văng Ngọc Như Ý có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lê Cẩm C và bà Nguyễn Thị Hoàng L thửa đất số 100, tờ bản đồ số 23, diện tích theo đo đạc thực tế 4.716,9m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS06330, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/01/2022, cho ông Lê Cẩm C và thửa đất số 101, tờ bản đồ số 23, diện tích theo đo đạc thực tế 1.662,4m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS06331, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/01/2022, cho ông Lê Cẩm C, trên thửa đất số 101 có căn nhà kết cấu mái tole, kèo thép, cột bê tông cốt thép, vách tường xây không tô, nền gạch

Ceramic 500x500, không khu phụ, diện tích 57,68m<sup>2</sup> và mái che kết cấu mái tole, cột kèo thép, nền đất, không vách, diện tích 41,2m<sup>2</sup> (Có sơ đồ kèm theo).

Phần đất diện tích 4.716,9m<sup>2</sup>, có tứ cận như sau:

- Phía Đông: Giáp đất khu mộ dài 9,45m, giáp đất của ông Lê Văn H1 dài 21,2m và giáp đất của ông Nguyễn Hồng T6 dài 4,07m;

- Phía Tây: Giáp Rạch dài 21,04m và giáp đất của ông Văng Thành K dài 38,03m;

- Phía Nam: Giáp đất của ông Văng Thành K dài 73,33m và giáp đất của ông Văng Thành L2 dài 61,98m;

- Phía Bắc: Giáp đất của ông ông Cao Tấn L3 dài 101,06m và giáp đất của bà Nguyễn Thị H2 dài 25,89m.

Phần đất diện tích 1.662,4m<sup>2</sup>, có tứ cận như sau:

- Phía Đông: Giáp Rạch dài 54,15m, giáp thửa đất số 89 dài 3,33m;

- Phía Tây: Giáp đất của bà Trần Thị Công D 33,91m, giáp đất của ông Lê Văn K1 dài 23,85m;

- Phía Nam: Giáp đất của ông Lê Văn K1 dài 27,28m, giáp đất của ông Lê Chí T7 dài 17,97m;

- Phía Bắc: Giáp đất của ông Lê Văn K1 dài 27,21m, giáp thửa đất số 89 dài 6,29m.

1.2. Buộc anh Văng Thành B và chị Nguyễn Thị Kim T3 có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời 02 chuồng dê, kết cấu mái tole, kéo gỗ, cột bê tông cốt thép, tổng diện tích 90,4m<sup>2</sup>, trên thửa đất số 101 nêu trên.

1.3. Anh Văng Thành B, chị Nguyễn Thị Kim T3, cháu Văng Thanh T4 và cháu Văng Ngọc Như Ý được lưu cư trên thửa đất số 101 nêu trên, trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

1.4. Buộc bà Nguyễn Thị V có nghĩa vụ trả cho ông Lê Cẩm C và bà Nguyễn Thị Hoàng L số tiền thuê đất là 539.000.000 đồng (Năm trăm ba mươi chín triệu đồng).

1.5. Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Lê Cẩm C, bà Nguyễn Thị Hoàng L và bà Nguyễn Thị V, được công chứng ngày 19/4/2023, tại Phòng C3, số công chứng 1408, quyền số 02/2023TP/CC – SCC/HĐGD

1.6. Buộc ông Lê Cẩm C trả lại giá trị căn nhà và mái che cho hộ ông Văng Thành C1, anh Văng Thành B và chị Nguyễn Thị Kim T3 là 117.548.950 đồng (Một trăm mười bảy triệu năm trăm bốn mươi tám nghìn chín trăm năm mươi đồng).

Ghi nhận tự nguyện của ông Lê Cẩm C hỗ trợ chi phí di dời 02 chuồng dê cho anh B và chị T3 số tiền 28.540.000 đồng ( Hai mươi tám triệu, năm trăm bốn mươi ngàn đồng)

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị V về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa hộ gia đình bà V với ông Lê Cẩm C ký ngày 11/7/2020, đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 23, diện tích 4.793,2m<sup>2</sup> và thửa đất số 101, tờ bản đồ số 23,

diện tích 1.662,2m<sup>2</sup>, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu do giả tạo và yêu cầu hủy bỏ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 01/4/2022 và ngày 19/4/2023 giữa bà V với ông Lê Cẩm C.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Cẩm C về yêu cầu bà V trả lại phần đất diện tích 76,4m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 23, diện tích 4.793,2m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Buộc bà Nguyễn Thị V có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Cẩm C chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và trích lục hồ sơ là 5.600.000 đồng.

5. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm thi hành, thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

6. Về án phí:

6.1 Án phí sơ thẩm: Ông Lê Cẩm C, ông Văng Thành C1, bà Nguyễn Thị V được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Văng Thành P, anh Văng Thành B, anh Văng Thành T1, chị Văng Thị Hồng C2, anh Văng Thành T2, chị Hồ Thị Thúy H, chị Văng Thị Mỹ N, chị Văng Thị Bích T5 và chị Nguyễn Thị Kim T3 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

6.2 Án phí phúc thẩm: Miễn án phí phúc thẩm cho bà V.

Anh B và chị T3 phải chịu 600.000 đồng án phí phúc thẩm. Anh chị đã nộp 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng số 0003011 ngày 07/3/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cai Lậy (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4, tỉnh Đồng Tháp) xem như đã thi hành xong án phí phúc thẩm.

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.

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**

**Lâm Ngọc Tuyền**

**Nguyễn Thị Diệp Thúy**

**Hoàng Thị Thơ**

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND Khu vực 4;
- Phòng THADS Khu vực 4;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

**Hoàng Thị Thơ**