

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 558/2025/DS-PT

Ngày: 15/8/2025

*V/v “Tranh chấp dân sự về đòi lại
tài sản là quyền sử dụng đất; hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và hợp đồng tín dụng”*

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 Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy.

- Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt

Ông Nguyễn Chí Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 15/8/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 241/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 6 năm 2025, về việc *“Tranh chấp dân sự về đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2025/DS-ST ngày 14 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 381/2025/QĐ-PT ngày 30 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay ấp D, Phường M, tỉnh Đồng Tháp).

- Bị đơn: Ông Trần Ngọc V, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay ấp B, Phường M, tỉnh Đồng Tháp).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Vũ M, sinh năm 1990.

2. Anh Nguyễn Văn Vũ L, sinh năm 1991.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay ấp B, Phường M, tỉnh Đồng Tháp).

3. Anh Nguyễn Vũ L1, sinh năm 2002.

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay ấp A, xã A, tỉnh Đồng Tháp).

4. Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện C.

Địa chỉ: Số A - A, đường N, khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay số 170 – 172, đường N, khóm M, xã M, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện hợp pháp: ông Nguyễn Quốc T1 - Chức vụ Giám đốc Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

5. Bà Trần Thị Kim L2, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay ấp B, Phường M, tỉnh Đồng Tháp).

- Người kháng cáo: Ông Trần Ngọc V là bị đơn của vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà T và ông Nguyễn Văn T2 (tên thường gọi là T3) kết hôn vào năm 1987, đến năm 2002 đã ly hôn theo Bản án số 01/HNST ngày 02/01/2002 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh. Tại Bản án: “bà T được toàn quyền sử dụng diện tích đất 2.889 m² trong đó diện tích liep bờ 322 m², diện tích lúa là 567 m², diện tích ao là 2.000 m²; 01 căn nhà lợp tole kẽm, xà gỗ, nền gạch tàu kích thước 3,55m x 6,5m; 70 cây bạch đàn và 03 cây xoài nhỏ. Tổng giá trị là 14.015.140 đồng. Bà T được quyền đến UBND xã T để đăng ký quyền sử dụng đất từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T2 đứng tên theo tờ bản đồ số 03, số thửa là 361, 362”.

Sau khi bản án có hiệu lực, bà T nhiều lần đến UBND xã T để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất nhưng không được, cán bộ xã có trả lời là bà không đủ giấy tờ, điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng sau đó cũng không hướng dẫn bà làm như thế này mới được cấp giấy. Do bà không hiểu biết về pháp luật, hơn nữa thửa đất trên bà và các con trực tiếp quản lý, sử dụng từ trước đến nay, nên bà không tiếp tục thực hiện việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì nghĩ đây là đất của bà nên việc đi đăng ký kê khai quyền sử dụng đất là không cần thiết.

Hiện nay phần đất trên do con bà T là Nguyễn Văn Vũ L và Nguyễn Vũ M là người trực tiếp canh tác và sử dụng đất. Bà T hiện do có gia đình riêng nên thỉnh thoảng cũng có đến đất để canh tác cùng các con.

Tháng 7 năm 2021, ông Trương M1. Đến tháng 4 năm 2022, ông Trần Ngọc V đến nhà nói với bà T là ông T2 đã chuyển nhượng diện tích đất mang tên hộ ông Nguyễn Văn T2, thửa đất số 1490, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cho ông V với giá là 50.000.000 đồng và yêu cầu bà T và 02 con phải tháo dỡ, di dời căn nhà để trả đất cho ông V.

Tuy nhiên, những người trong hộ gồm bà Nguyễn Thị T và hai con là Nguyễn Văn Vũ L, Nguyễn Vũ M không ký tên và không biết người nào đã chuyển nhượng phần diện tích đất này khi nào. Khi được hỏi, ông V đã đưa cho bà T xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên do ông Trần Ngọc V đứng tên được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 25/02/2022.

Từ trước đến nay, bà T là người trực tiếp sử dụng đất. Sau khi ly hôn ông Trương bỏ nhà đi và đi đâu thì bà T không biết. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Trương G. Trước đó, bà T trồng cây tràm (trồng trên bờ bao). Khoảng 05 năm nay thì anh M trồng cây dừa, xoài, mít trên diện tích đất tranh chấp. Khi trồng cây trên đất không bồi đắp đất. Từ 12 năm nay, bà T không sử dụng đất mà về ấp D, xã T sinh sống giao lại toàn bộ diện tích đất tranh chấp cho anh L, anh M canh tác.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh giải quyết: Buộc ông Trần Ngọc V trả lại tài sản là quyền sử dụng đất. Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 2675,7 m², thửa đất số 1490, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp giữa ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Vũ L1 và ông Trần Ngọc V.

Yêu cầu thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2675,7m², thửa 1490, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Trần Ngọc V.

Diện tích đất thuộc thửa 1500, tờ bản đồ số 04, bà T không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa bị đơn ông Trần Ngọc V trình bày:

- Về nguồn gốc đất: Diện tích đất thuộc thửa 1490, tờ bản đồ số 04 có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn Trương . Năm 2022, ông Trương bán diện tích đất thuộc thửa 1490, diện tích 2.675,7m² (đất hàm) cho ông V, giá 470.000.000 đồng. Ông V là người đóng thuế sang tên quyền sử dụng đất. Ông V đã trả số tiền 180.000.000 đồng, ông V trả cho ông Trương số tiền 150.000.000 đồng, số tiền 30.000.000 đồng trả cho anh Vũ L1. Năm 2022, ông V được cấp quyền sử dụng đất. Số tiền còn lại 290.000.000 đồng đến nay ông V chưa trả cho ông T2. Lý do, ông V chưa trả đủ tiền cho ông Trương V1 bà T có giấy của Tòa án giao đất cho bà T. Từ khi ký hợp đồng mua bán đất với ông T2, anh Vũ L1 thì ông V không sử dụng đất. Ông V xác định thời điểm ông V mua đất của ông Trương thì trên đất

không có nhà, trên đất có cây trồng lâu năm trên đất như bạch đàn, cây do ông Trương T4.

Hiện nay, trên đất có các cây bạch đàn của ông Trương T4 trước khi ông Trương bán đất cho ông V.

Bà T yêu cầu thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.675,7m², thửa 1490, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Trần Ngọc V, ông V đồng ý trả số tiền 290.000.000 đồng mua bán đất còn thiếu và đồng ý cho thêm hàng thừa kế của ông Trương số tiền 60.000.000 đồng.

Nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, ông T2, anh Vũ L1 thì ông V yêu cầu bà T trả số tiền 200.000.000 đồng. Ông V xác định hàng thừa kế của ông Trương G1: Anh M, anh L, anh Vũ L1 (con của vợ sau), ngoài ra không còn ai. Đối với số tiền 190.000.000 đồng ông V không yêu cầu ông T2, anh Vũ L1 trả lại vì hiện ông V không biết anh Vũ L1 ở đâu, ông T2 đã chết. Ông T2 đã chết năm 2021 (ông Trương C khi đã ký hợp đồng với ông V nhưng chưa làm thủ tục công chứng, chứng thực theo quy định).

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính thửa 1490, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp hiện nay ông V đang thế chấp Ngân hàng nông nghiệp huyện C (chi nhánh xã P) vay số tiền 200.000.000 đồng.

Ngân hàng yêu cầu ông V trả nợ theo hợp đồng tín dụng, ông V yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp diện tích đất thuộc thửa 1490, tờ bản đồ số 04.

Ông V biết bà T có bản án giao diện tích đất thuộc thửa 1490, tờ bản đồ số 04 vào khoảng 2023, sau khi ông Vũ T5 đã trả số tiền 200.000.000 đồng cho ông T2, anh Vũ L1. Số tiền 270.000.000 đồng ông V không trả lý do ông V phát hiện bà T có bản án của Tòa án được giao diện tích đất ông V mua của ông T2, anh Vũ L1. Thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông V, ông T2, anh Vũ L1 đi làm. Các bên thỏa thuận khi ông V đứng tên quyền sử dụng đất thì ông V sẽ trả đủ tiền, nhưng sau khi ông V đứng tên quyền sử dụng đất thì mới phát hiện bà T có bản án liên quan đến diện tích đất ông V mua nên không trả số tiền còn thiếu.

Tại phiên tòa, ông V trình bày là sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông có thả cá chạch lấu, do lo sợ người khác đánh bắt cá nên ông thả lén, cả bà T, anh M, anh L đều không biết. Tiền cá giống và thức ăn là khoảng 6.000.000 đồng nhưng ông không có chứng cứ để chứng minh và cũng không yêu cầu ngừng phiên tòa để thu thập chứng cứ. Xác định đất vẫn do anh M, anh L quản lý sử dụng. Nếu bà T đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông thì ông sẽ trả số tiền còn lại cho hàng thừa kế của ông Trương L3 anh M, anh L và anh L1. Đồng ý trả lại giá trị nhà cho anh M.

Nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông V, ông T2, anh Vũ L1 thì ông V không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng trong vụ án này. Hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông V, ông T2, anh L1 nếu có tranh chấp thì ông V sẽ yêu cầu trong vụ kiện khác.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Vũ M, anh Nguyễn Văn Vũ L thống nhất trình bày:

Anh Vũ M, anh Vũ L thống nhất ý kiến của bà T. Ông Trương chuyển N đất thì anh Vũ M, anh Vũ L không biết.

Năm 2018, anh L làm nhà ở trên đất có một phần nhà thuộc thửa 1500, tờ bản đồ số 04, nhà có kết cấu nhà cây, nền lót gạch men, khung cây gỗ tạp, mái lợp tol. Từ khi làm nhà đến nay không ai có ý kiến hay tranh chấp. Trước đó, anh L ở chung nhà với bà T ở trên diện tích đất tranh chấp.

Từ năm 2008, anh M làm nhà ở trên đất có một phần nhà thuộc thửa 1490 là thửa đất đang tranh chấp mà không ai có ý kiến hay tranh chấp. Từ năm 2008 đến nay, anh M sửa nhà 03 lần, căn nhà hiện nay có kết cấu nhà tường, nền lót gạch men, mái lợp tol, do Nhà nước hỗ trợ xây dựng năm 2021.

Anh L4, anh M không nhận tiền mua bán đất của ông V.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đại diện Ngân hàng N1 –Chi nhánh huyện C trình bày:

Ông Trần Ngọc V và bà Trần Thị Kim L2 có vay tiền của A Chi nhánh huyện C-Đồng Tháp theo hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số: 6504LAV202202432 ngày 10/03/2022 tổng số tiền vay 200.000.000 đồng, hiện còn dư nợ gốc 140.000.000 đồng và lãi tạm tính đến ngày 14/02/2025 là 25.870.800 đồng.

Hợp đồng tín dụng số: 6504LAV202304704 ngày 01/06/2023 tổng số tiền vay 60.000.000 đồng, hiện còn dư nợ gốc 60.000.000 đồng và lãi tạm tính đến ngày 14/02/2025 là 13.331.100 đồng.

Tổng số tiền gốc, lãi tạm tính đến ngày 14/02/2025 là: 239.201.900 đồng.

Ông Trần Ngọc V và bà Trần Thị Kim L2 nộp cho Ngân hàng tạm giữ Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất số DD532906, diện tích: 2675,7 m², thửa số 1490, tờ bản đồ số 4, loại đất: Đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Ngân hàng chỉ tạm giữ giấy, Ngân hàng và ông V không ký hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên.

Nay Ngân hàng yêu cầu ông Trần Ngọc V và bà Trần Thị Kim L2 có trách nhiệm phải trả cho Ngân hàng số tiền gốc: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và lãi tạm tính đến ngày 14/02/2025 là 39.201.900 đồng.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim L2 trình bày:

Bà L2 và ông V là vợ chồng, ông V mua đất của ông T2 và anh L1 được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Sau đó, bà L2 và ông V có vay tiền Ngân hàng N1 –Chi nhánh huyện C số tiền 200.000.000 đồng. Nay Ngân hàng yêu cầu bà L2, ông V trả tiền thì bà L2 đồng ý có trách nhiệm trả cho Ngân hàng tiền số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu

đồng) và lãi tạm tính đến ngày 14/02/2025 là 39.201.900 đồng. Yêu cầu Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để thanh toán số tiền trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Vũ L1 đã được tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án và được triệu tập xét xử hợp lệ nhưng không có văn bản ý kiến, không tham gia phiên hòa giải và không có mặt tại phiên tòa sơ thẩm.

* Tại quyết định của bản án sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 14 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn Thị T.

Tuyên bố giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2021 (giấy tay) giữa ông Nguyễn Văn T2 (Tương) với ông Trần Ngọc V và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 09/02/2022 tại Văn Phòng C1 giữa ông Nguyễn Vũ L1 với ông Trần Ngọc V là giao dịch dân sự vô hiệu.

Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ thu hồi quyền sử dụng đất diện tích 2.675,7m² (đo đạc thực tế 2404,3 m²), thuộc thửa 1490, tờ bản đồ số 4, đã cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ vào sổ cấp GCN: CS07107 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T2 ngày 05/4/2021; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ vào sổ cấp GCN: CS07807 cấp cho ông Nguyễn Vũ L1 ngày 07/02/2022; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ vào sổ cấp GCN: CS07863, cấp cho ông Trần Ngọc V ngày 25/02/2022 để cấp lại cho bà Nguyễn Thị T.

Bà Nguyễn Thị T có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục, đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng N1 Chi nhánh huyện C. Buộc ông Trần Ngọc V và bà Trần Thị Kim L2 có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và lãi tính đến ngày 14/02/2025 là 39.201.900 đồng (Ba mươi chín triệu hai trăm lẻ một nghìn chín trăm đồng) và tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 14/02/2025 đến khi trả xong nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng 6504LAV202202432 ngày 10/03/2022 và hợp đồng tín dụng số 6504LAV202304704 ngày 01/06/2023

3. Về án phí:

- Ông Trần Ngọc V phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự.

- Ông Trần Ngọc V và bà Trần Thị Kim L2 phải liên đới chịu án phí dân sự số tiền 11.960.095 đồng (Mười một triệu chín trăm sáu mươi nghìn không trăm chín mươi lăm đồng).

- Bà Nguyễn Thị T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0014652 ngày 18/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

- Ngân hàng được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 5.619.000 đồng (Năm triệu sáu trăm mười chín nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0008978 ngày 26/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

4. Về chi phí tố tụng khác:

Ông Trần Ngọc V phải chịu 6.028.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản do bà T đã nộp tạm ứng nên ông V phải trả lại cho bà T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

- Ngày 26/02/2025, ông Trần Ngọc V kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xem xét giải quyết theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa Trần Ngọc V và ông Nguyễn Văn Trương. Công nhận quyền sử dụng đất do Trần Ngọc V đứng tên diện tích 2.675,7m², thửa số 1490, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

+ Ông Trần Ngọc V vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến: Xét kháng cáo của ông Trần Ngọc V là không có căn cứ; nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm; sau khi nghe ý kiến của các đương sự và quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của ông Trần Ngọc V, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguồn gốc thửa đất số 1490, tờ bản đồ số 4 là thuộc quyền sử dụng của bà T mà bà T được chia khi ly hôn với ông T2 (Tương), theo Bản án số 01/HNST ngày 02/01/2002 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, cụ thể là: *“bà T được toàn quyền sử dụng diện tích đất 2.889 m² trong đó diện tích liếp bờ 322 m², diện tích lúa là 567 m², diện tích ao là 2.000 m²; 01 căn nhà lợp tole kẽm, xà gỗ, nền gạch tàu kích thước 3,55m x 6,5m; 70 cây bạch đàn và 03 cây xoài nhỏ. Tổng giá trị là 14.015.140 đồng. Bà T được quyền đến UBND xã T để đăng ký quyền sử dụng đất từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T2 đứng tên theo tờ bản đồ số 03, số thửa là 361, 362”*.

Mặc dù, theo công văn 590/CNVPĐKĐĐHCL- CCTT ngày 20/01/2025 thì tại thời điểm năm 2001 – 2002 ông Nguyễn Văn T2 có đứng tên trên giấy chứng nhận tại thửa số 161 và thửa 162 cùng tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã T, huyện

C, tỉnh Đồng Tháp (đối chiếu sang bản đồ lưới thuộc thửa 1490 và 1500 cùng tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã T, huyện C nhưng bà T và các con đều khẳng định trong thời kỳ hôn nhân, ông T2 và bà T chỉ có 02 thửa đất như hiện nay là thửa 1490 và 1500 cùng tờ bản đồ số 4, ngoài ra không còn thửa đất nào khác. Do đó, có căn cứ xác định Bản án số 01/HNST ngày 02/01/2002 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh đã tuyên bà T được quyền sử dụng diện tích đất thuộc thửa 361 và 362 như trên là có sự nhầm lẫn, mà phải là thửa 161 và thửa 162, nay là thửa 1490 và 1500 cùng tờ bản đồ số 4.

Do đó, việc sau đó ngày 09/3/2021, ông Trương T6 làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa 1490 và 1500 cùng tờ bản đồ số 04 (bản đồ lưới) và đến ngày 04/6/2021 ông Trương chuyển N bằng giấy tay cho ông V thửa 1490 đều là trái pháp luật.

Ngoài ra, việc sau khi ông Trương C, anh Nguyễn Vũ L1 (con của ông T2) tự làm văn bản nhận tài sản vào ngày 05/01/2021 và được cấp giấy chứng nhận thửa 1490 tờ bản đồ số 4 nói trên vào ngày 07/02/2022, và sau đó ngày 09/02/2022 anh L1 làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc V cũng đều là trái pháp luật và vô hiệu.

Mặt khác, thửa đất do bà T và các con quản lý, sử dụng, trong đó có một phần căn nhà của anh M, đồng thời anh V cũng chưa nhận đất sử dụng, xây kiến trúc gì trên đất. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà T, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2021 (giấy tay) giữa ông Trương với ông V và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2022 giữa ông L1 với ông V (được công chứng tại Văn Phòng C1) là các giao dịch dân sự vô hiệu là hoàn toàn có căn cứ, đúng pháp luật.

Đối với việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, thì ông V cho rằng khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 và ông V ngày 04/6/2021 (giấy tay), thì ông có đưa cho ông Trương số tiền 150.000.000 đồng và ngày 09/02/2022 khi anh L1 hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì ông có đưa cho anh L1 30.000.000 đồng; tuy nhiên trong suốt quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, các bên đương sự gồm ông V không yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, anh L1 cũng không có văn bản ghi ý kiến; ông Vũ X đình các bên sẽ tự thương lượng, nếu không tự thỏa thuận được thì ông sẽ khởi kiện thành một vụ kiện khác. Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông V cho rằng diện tích đất tranh chấp do bà T, anh M, anh L4 quản lý sử dụng, ông chưa được bàn giao đất; tại phiên tòa sơ thẩm, ông V cho rằng sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông đã thả cá chạch lấu, do lo sợ người khác đánh bắt cá nên ông thả lén, cả bà T, anh M, anh L4 đều không biết; tiền cá giống và thức ăn là khoảng 6.000.000 đồng nhưng ông V không có chứng cứ để chứng minh và cũng không yêu cầu ngừng phiên tòa để thu thập chứng

cứ... Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết về hậu quả của giao dịch vô hiệu là phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Ngọc V cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Ngọc V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu về việc tuân thủ pháp luật từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của pháp luật và không có kiến nghị. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề xuất hướng giải quyết là không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Ngọc V, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị trên là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên ông Trần Ngọc V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, Điều 131, Điều 268, Điều 463, Điều 466, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27; Điều 236 Luật đất đai năm 2024; Điều 100 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024; Điều 13 và Điều 21 Thông tư 39/2016/TT- NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N2; Nghị quyết số 326/2016/NQ-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:

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Ngọc V.
- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 14 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn Thị T.

Tuyên bố giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2021 (giấy tay) giữa ông Nguyễn Văn T2 (Tương) với ông Trần Ngọc V và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 09/02/2022 tại Văn Phòng C1 giữa ông Nguyễn Vũ L1 với ông Trần Ngọc V là giao dịch dân sự vô hiệu.

Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ thu hồi quyền sử dụng đất diện tích 2.675,7m² (đo đạc thực tế 2404,3 m²), thuộc thửa 1490, tờ bản đồ số 4, đã cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS07107 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T2 ngày 05/4/2021; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS07807 cấp cho ông Nguyễn Vũ L1 ngày 07/02/2022; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS07863, cấp cho ông Trần Ngọc V ngày 25/02/2022 để cấp lại cho bà Nguyễn Thị T.

Bà Nguyễn Thị T có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục, đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng N1 Chi nhánh huyện C. Buộc ông Trần Ngọc V và bà Trần Thị Kim L2 có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và lãi tính đến ngày 14/02/2025 là 39.201.900 đồng (Ba mươi chín triệu hai trăm lẻ một nghìn chín trăm đồng) và tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 14/02/2025 đến khi trả xong nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng 6504LAV202202432 ngày 10/03/2022 và hợp đồng tín dụng số 6504LAV202304704 ngày 01/06/2023

3. Về án phí:

- Ông Trần Ngọc V phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự.

- Ông Trần Ngọc V và bà Trần Thị Kim L2 phải liên đới chịu án phí dân sự số tiền 11.960.095 đồng (Mười một triệu chín trăm sáu mươi nghìn không trăm chín mươi lăm đồng).

- Bà Nguyễn Thị T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0014652 ngày 18/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh (nay Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 – Đồng Tháp).

- Ngân hàng được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 5.619.000 đồng (Năm triệu sáu trăm mười chín nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0008978 ngày 26/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh (nay Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 – Đồng Tháp).

4. Về chi phí tố tụng khác:

Ông Trần Ngọc V phải chịu 6.028.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản do bà T đã nộp tạm ứng nên ông V phải trả lại cho bà T.

5. Về án phí phúc thẩm:

Ông Trần Ngọc V phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà ông V đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002048 ngày 26/02/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh (nay phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 – Đồng Tháp) (đã nộp xong).

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

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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.

Nơi nhận:

- Phòng TT, KT & THA Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND Khu vực 9 – Đồng Tháp;
- Phòng THADS Khu vực 9 – Đồng Tháp;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy