

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 140/2026/DS-PT

Ngày: 09/02/2026

V/v tranh chấp: “Đòi quyền sử
dụng đất; 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 Võ Ngọc Giàu

Các Thẩm phán: Ông Lê Khắc Thịnh

Ông Nguyễn Phú Thọ

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Long - 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 Thị Cẩm Thúy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 02 năm 2026 tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp
xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 479/2025/TLPT-DS ngày 10
tháng 10 năm 2025 về việc tranh chấp “Đòi quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 92/2025/DS-ST ngày 05 tháng 06 năm 2025
của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân
Khu vực 4 - tỉnh Đồng Tháp) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1197/2025/QĐ-PT ngày
04 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Chị Võ Thị Kiều O, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Ấp 2, xã P A, huyện C L, tỉnh Tiền Giang

Nay là ấp 2, xã B P, tỉnh Đồng Tháp

Người đại diện hợp pháp của chị O: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Số /3 L T K, khu phố 8, phường Đ T, tỉnh Đồng Tháp

Là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn. Văn bản ủy quyền ngày
12/11/2025.

* Bị đơn: 1. Ông Trần Văn C, sinh năm 1969

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1964

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã P A, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang

Nay là ấp 2, xã B P, tỉnh Đồng Tháp

Người đại diện hợp pháp của ông C, bà T: Anh Trần Đăng K, sinh năm 1996.

Địa chỉ: Ấp M H, xã M H Đ, thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang

Nay là ấp M H, xã T P, tỉnh Đồng Tháp

Là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn. Văn bản uỷ quyền ngày 12/02/2025.

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

1. Chị Trần Nguyễn Cẩm T, sinh năm 1996

Địa chỉ: Ấp 2, xã P A, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang

Nay là ấp 2, xã B P, tỉnh Đồng Tháp

2. Anh Phạm Thanh T, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Ấp 2, xã P A, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang

Nay là ấp 2, xã B P, tỉnh Đồng Tháp

3. Nguyễn Minh T, sinh năm 2011.

Địa chỉ: Ấp T T, xã T P, huyện Cai Lậy, Tiền Giang

Nay là ấp T T, xã H Đ, tỉnh Đồng Tháp

Đại diện hợp pháp của T: Chị Võ Thị Kiều O, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Ấp 2, xã P A, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang

Nay là ấp 2, xã B P, tỉnh Đồng Tháp

4. Chị Lê Thị H, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Ấp 2, xã P A, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang

Nay là ấp 2, xã B P, tỉnh Đồng Tháp

5. Văn phòng công chứng M T.

Địa chỉ: Ấp A T, xã A C, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang

Nay là ấp A T, xã H C, tỉnh Đồng Tháp

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn C – Trưởng Văn phòng.

** Người kháng cáo: Nguyên đơn chị Võ Thị Kiều O*

(Anh D, chị O, anh K có mặt; Chị T, chị H, anh T, Văn phòng công chứng M T xin vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 24/7/2024 và đơn khởi kiện, bản tự khai bổ sung ngày 17/3/2025., các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn chị Võ Thị Kiều O trình bày:*

Ông Trần Văn C là cha đẻ, bà Nguyễn Thị T là mẹ ruột của chị O, từ năm 2011 đến năm 2013 chị O có nhờ ông C và bà T mua dùm 02 thửa đất như sau:

- Chị O đưa cho bà T và ông C số tiền 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) để mua thửa số 55, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.280,4m² tọa lạc tại ấp 1, xã P A, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang do UBND huyện Cai Lậy cấp ngày 04/10/2011 cho ông Trần Văn C đại diện hộ gia đình đứng tên, phần đất này mua của bà Phạm Thị T (là mẹ ruột của ông C), nhưng khi làm thủ tục sang tên là ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mục đích là để tránh nộp thuế cho nhà nước.

- Thửa số 54, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.921,6m² tọa lạc ấp 1, xã P A, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang mua của bà Trần Thị T (là em ruột ông Trần Văn C)

phần đất này trước đây bà T mua của ông Trần Văn K (là anh ruột ông C). Phần diện tích chị O mua là 1.000m² còn lại ông C mua 1.000m², trước đây phần đất này ông C và bà T quản lý. Cho đến năm 2020 thửa 54 được tách ra làm 02 thửa như sau:

+ Thửa 155, diện tích 649,2m² ông C và bà T chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Bé B, sinh năm 1968. Địa chỉ: ấp 2, xã P A, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

+ Thửa số 154, diện tích 1.272,1m², tờ bản đồ số 15 ông C và bà T mới làm thủ tục sang tên tặng cho chị O (trong đó sang tên 1.000m² và tặng cho thêm 272,1m² vì chị O đưa thêm cho ông C và bà T 50.000.000 đồng để trả nợ), nên hiện tại thửa đất này chị O đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy ngày 18/02/2021.

Đối với thửa 55 thì chị O đưa tiền cho ông C và bà T 40.000.000 đồng, còn thửa 54 là chị mua hết thửa đất đưa ông C và bà T số tiền khoảng 200.000.000 đồng, nhưng khi đưa tiền mua 02 thửa đất này không có làm giấy tờ gì và không có ai chứng kiến việc đưa tiền mua đất.

Lúc đó chị O có yêu cầu ông C và bà T sang tên thửa số 55 nhưng ông C và bà T nói đất đang thế chấp vay tiền ở ngân hàng khi nào chuộc về sẽ sang tên, nên ông C và bà T có làm giấy tay ngày 15/01/2021 nội dung về việc tặng cho chị O 1.200m² vị trí đất ấp 1, giáp ranh với đất ông H và đất ông M, thực tế đất này do chị O gởi tiền cho bà T và ông C mua dùm, nhưng để là tặng cho để tránh nộp thuế.

Tháng 8/2022 chị O có đưa cho ông C và bà T 50.000.000 đồng tiền cây đã trồng để lấy lại đất (hỗ trợ tiền cây đổi thửa số 55 nhưng không có làm giấy tờ gì), nhưng ông C và bà T không thực hiện làm thủ tục sang tên lại đất, nên chị O có đơn thưa đến Ban lãnh đạo ấp 1, xã P A hòa giải thì ông C và bà T thừa nhận có mua dùm chị O phần đất giáp ranh ông H, ông M diện tích 1.200m² với giá 40.000.000 đồng, nên ông C chỉ đồng ý trả 40.000.000 đồng không đồng ý trả lại đất. Cho đến năm 2024 chị O có đơn đến UBND xã Phú An để giải quyết nhưng ông C, bà T không dự.

Đối với giấy tay ngày 15/01/2021 do ông C và bà T viết về việc cho con tôi thêm 1 công 2 mét vuông đất ấp 1 P A giáp ranh ông C, ông H, ông M là do ông C và bà T viết ký tên, chứng cứ này do chị O nộp bản sao chụp cho Tòa án, còn bản chính theo chị O xác định đã thất lạc không còn.

Do ông C và bà T nợ tiền anh T nên tháng 7/2024 có ký hợp đồng chuyển nhượng giả cách để đảm bảo cho số tiền vay mượn, nên phần đất này hiện tại anh T đã đứng tên quyền sử dụng đất, việc sang tên này chị O không hay biết, đất này cấp cho hộ gia đình trong đó có chị O là thành viên trong hộ mà chị O không có ký tên sang nhượng.

Do đó, nay chị O yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết như sau:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2024 giữa ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị T và chị Trần Nguyễn Cẩm T với anh Phạm

Thanh T đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.280,1m² tọa lạc tại ấp 1, xã P A, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang do Văn phòng công chứng M T công chứng số 3443, quyền số 05/2024TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

- Công nhận thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.280,1m² tọa lạc tại ấp 1, xã P A, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang là của chị O.

- Buộc ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị T và anh Phạm Thành T giao lại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.280,1m² tọa lạc tại ấp 1, xã P A, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang cho chị O ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật, đồng ý hoàn trả lại giá trị cây trồng theo giá Hội đồng định giá đã định.

** Tại bản tự khai các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa anh Trần Đăng K đại diện ủy quyền bị đơn ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.280,1m² tọa lạc tại ấp 1, xã P A, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 11/7/2024 cho anh Phạm Thanh T đứng tên, trước đây là của cụ Phạm Thị T là mẹ ruột của ông Trần Văn C và các thành viên trong hộ lập hợp đồng tặng cho ông C vào ngày 08/8/2011 với điều kiện là chăm sóc thờ cúng ông bà, chứ phần đất này không phải của chị O mua của bà T.

Còn phần đất chị O gởi tiền cho ông C và bà T mua dùm đất thì ông C và bà T đã sang tên cho chị O đứng tên thửa đất số 154, diện tích 1.272,1m², tờ bản đồ số 15, lúc trước chị O đưa tiền là 40.000.000 đồng. Còn giấy tay về việc tặng cho đất do chị O cung cấp là chứng cứ, giấy tay ngày 15/01/2021 đây là chứng cứ giả mạo, ông C và T không có ký tên và chị O xác định không có bản chính của giấy tay này.

Đối với các đoạn ghi âm do chị O cung cấp có bản dịch nộp cho Tòa án thì đúng là giọng nói của ông C và bà T. Do chỗ gia đình nên ông C không muốn tranh chấp kéo dài nên ông C có nói đồng ý cho thêm chị O 40.000.000 đồng, nếu không chịu nhận tiền thì đồng ý cho thêm 600m² đất, vì chỗ gia đình nên đồng ý cho chứ không thừa nhận việc chị O đưa tiền mua phần đất của bà T.

Ngày 21/6/2024 ông C và bà T có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 55 này cho anh T với số tiền 400.000.000 đồng, đã giao nhận tiền và sang tên xong cho anh T, đây là hợp đồng chuyển nhượng không phải là hợp đồng giả cách như chị O trình bày.

Nay ông C và bà T có ý kiến đối với yêu cầu của chị O:

- Không đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2024 giữa ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị T và chị Trần Nguyễn Cẩm T với anh Phạm Thanh T đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.280,1m² tọa lạc tại ấp 1, xã P A, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang do Văn phòng công chứng M T công chứng số 3443, quyền số 05/2024TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Không công nhận thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.280,1m² tọa lạc tại ấp 1, xã P A, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang là của chị O.

- Không đồng ý giao thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.280,1m² tọa lạc tại ấp 1, xã P A, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang cho chị O.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phạm Thanh T tại bản tự khai ngày 09/01/2025 các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:*

Ông C và bà T có chuyển nhượng thửa số 55, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.280,1m² tọa lạc tại ấp 1, xã P A, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang cho anh T số tiền 400.000.000 đồng, anh T đã giao tiền và đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 11/7/2024 cho anh Phạm Thành T đứng tên.

Theo anh T xác định nguồn gốc thửa đất số 55 trước đây là của mẹ ruột ông C cho lại ông C đứng tên hợp pháp, còn việc chị O trình bày gửi tiền cho ông C mua dùm phần đất này thì anh T không biết, việc anh nhận chuyển nhượng thửa đất này là hoàn toàn ngay tình hợp pháp, không biết việc tranh chấp giữa ông C, bà T với chị O.

Nay anh T không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị O về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 21/6/2024 giữa ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị T và chị Trần Nguyễn Cẩm T với anh Phạm Thanh T đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.280,1m² tọa lạc tại ấp 1, xã P A, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang do Văn phòng công chứng Mỹ Thuận công chứng số 3443, quyền số 05/2024TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu và không đồng ý giao lại thửa đất này cho chị O.

- Chị Lê Thị H tại bản tự khai ngày 09/01/2025 các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Chị H là vợ của anh Phạm Thanh T thống nhất với ý kiến trình bày của anh T về việc có nhận chuyển nhượng phần đất thửa số 55, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.280,1m² tọa lạc tại ấp 1, xã P A, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang cho anh T số tiền 400.000.000 đồng, anh T đã giao tiền và đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 11/7/2024 cho anh Phạm Thanh T đứng tên. Nay chị H không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị O về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 21/6/2024 giữa ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị T và chị Trần Nguyễn Cẩm T với anh Phạm Thành T đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.280,1m² tọa lạc tại ấp 1, xã P A, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang do Văn phòng công chứng Mỹ Thuận công chứng số 3443, quyền số 05/2024TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu và không đồng ý giao lại thửa đất này cho chị Oanh.

- Văn phòng công chứng M T trình bày:

Ngày 21/6/2024 bà Trần Nguyễn Cẩm T có đến Văn phòng công chứng Mỹ Thuận yêu cầu công chứng “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được giao kết giữa hộ gia đình ông Trần Văn C và ông Phạm Thanh T được công chứng viên chứng số công chứng số 3443, quyền số 05/2024TP/CC-SCC/HĐGD, việc công chứng hợp đồng nêu trên là đúng theo quy định pháp luật.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 92/2025/DS-ST ngày 05 tháng 06 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4 - tỉnh Đồng Tháp) đã áp dụng các Điều 124, Điều 166, Điều 500, khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự; Điều 23, Điều 26 Luật đất đai năm 2024; Điều 156, 165, 227, 228, 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Võ Thị Kiều O về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2024 giữa ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị T và chị Trần Nguyễn Cẩm T với anh Phạm Thanh T đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.280,1m² tọa lạc tại ấp 1, xã P A, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang do Văn phòng công chứng M T công chứng số 3443, quyền số 05/2024TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu; Công nhận thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.280,1m² tọa lạc tại ấp 1, xã P A, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang là của chị O và yêu cầu ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị T và anh Phạm Thanh T giao lại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.280,1m² tọa lạc tại ấp 1, xã P A, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang cho chị Oanh.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện chị Võ Thị Kiều O.

Buộc ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả cho chị Võ Thị Kiều O số tiền 40.000.000 đồng và lãi 54.780.000 đồng. Tổng cộng vốn và lãi là 94.780.000 đồng (Chín mươi bốn triệu bảy trăm tám mươi ngàn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 16 tháng 6 năm 2025, nguyên đơn chị Võ Thị Kiều O có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp) xét xử phúc thẩm theo hướng sửa toàn bộ bản án sơ thẩm vào ngày 05/06/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Đồng Tháp):

- Chấp nhận toàn bộ đơn yêu cầu khởi kiện của chị Võ Thị Kiều O về công nhận thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.280,4m², đất tọa lạc tại ấp 1, xã P A, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của chị O;

- Buộc ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị T phải trả lại toàn bộ thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.280,4m², đất tọa lạc tại ấp 1, xã P A, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang cho chị O quản lý canh tác và đăng ký kê khai quyền sử dụng;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BG252712, số vào sổ cấp GCN: CH00519 do UBND huyện Cai Lậy cấp cho hộ ông Trần Văn C ngày 04/10/2011 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang xác nhận 28/11/2013 cho hộ ông Trần Văn C đại diện đứng tên chủ sử dụng.

Ngày 16 tháng 6 năm 2025, bị đơn ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án số: 92/2025/DS-ST ngày 05/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Võ Thị Kiều O.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn chị O giữ yêu cầu kháng cáo, giữ yêu cầu khởi kiện. Bị đơn không đồng ý, giữ yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu về tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm. Về nội dung: Có căn cứ ông C nhận tiền của chị O để mua giùm diện tích đất, ông C thừa nhận tại buổi hoà giải cơ sở ngày 10/11/2022 cùng các tài liệu khác thể hiện qua lời nói đã lập vi bằng, không đồng ý giao lại cho chị O là không phù hợp. Tuy nhiên, do chị O có yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông C với anh T và có căn cứ là vô hiệu, nhằm đảm bảo hai cấp xét xử về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; chưa xem xét yêu cầu kháng cáo; đề nghị huỷ án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp. Hội đồng xét xử nhận định:

[I]- Nguyên đơn Võ Thị Kiều O yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2024 giữa ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị T và chị Trần Nguyễn Cẩm T với anh Phạm Thanh T đối với thửa đất số 55, diện tích 1.280,1m² tại ấp 1, xã P A, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu; để từ đó yêu cầu công nhận thửa đất số 55 thuộc quyền sử dụng của chị; Buộc ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị T và anh Phạm Thanh T giao lại thửa đất cho chị, đồng ý hoàn trả lại giá trị cây trồng trên đất. Bị đơn ông C và bà T không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị O, cho rằng thửa đất 55 là do mẹ ruột của ông C là Phạm Thị T và các thành viên trong hộ gồm Trần Thị T, Trần Văn C, Trần Văn B, Trần Văn K, Trần Văn M lập hợp đồng tặng cho ông C vào ngày 08/8/2011, ông C đã được đứng tên quyền sử dụng, sau đó chuyển nhượng cho anh Phạm Thành T đứng tên quyền sử dụng ngày 11/7/2024.

[II]- Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C thể hiện, phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ T (hiện đã chết) đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng. Hộ cụ T chuyển quyền sử dụng đất cho ông C theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND xã P A chứng thực ngày 08/08/2011. Các thành viên trong hộ cụ T gồm Trần Thị T, Trần Văn C, Trần Văn B, Trần Văn K, Trần Văn M có lời trình bày thửa đất số 55 hộ cụ T tặng cho ông C. Chị O cho rằng thửa đất này là do chị đưa 40.000.000 đồng để nhờ ông C là

cha dượng (chồng sau của bà T là mẹ ruột chị O) mua giùm diện tích đất trên cho chị. Nhưng sau khi đứng tên, ông C không thực hiện chuyển quyền sang cho chị O nên xảy ra tranh chấp.

[II.1]- Căn cứ vào lời trình bày và chứng cứ thể hiện cụ thể tại biên bản hòa giải cơ sở có đầy đủ thành phần tham dự ngày 10/11/2022 của UBND xã Phú An: ...Ông C thừa nhận chị O có đưa cho ông 40.000.000 đồng để ông mua giùm 01 công 200 mét phần đất cụ T bán, ông C chỉ đồng ý tách bộ sang tên 600m²; và tại phần kết luận của Ban hoà giải: *Nguyên đơn (chị O) yêu cầu tách bộ sang tên 01 công 200 mét theo thoả thuận ngày 15.01.2021. Bị đơn (ông C) thừa nhận là nguyên đơn có gởi 40 triệu về mua 01 công 200 mét đất dùm phần đất của bà nội (bà T). Nhưng bị đơn không đồng ý giao đất lại cho nguyên đơn 01 công 200 mét.* Đồng thời, tại giấy thoả thuận ngày 15 tháng 01 năm 2021 có ghi tên mẹ Nguyễn Thị T, cha Trần Văn C thể hiện: *Nay tôi làm đơn này tôi cho con tôi thêm 1 công 2 mét vuông đất ở Ấp 1 đáp ranh ông C, ông H, ông M.*

Như vậy, xem xét vào các căn cứ trên cho thấy mặc dù ông C và bà T không thừa nhận chữ ký và chữ viết tên ngày 15.01.2021 là của mình, nhưng Biên bản hoà giải cơ sở ngày 10/11/2022 đã thể hiện rõ ý chí của các bên khi xảy ra tranh chấp, đã ghi nhận lời trình bày của ông C tại tờ giấy thoả thuận ngày 15.01.2021, ông C thừa nhận nhận tiền mua đất giùm cho chị O là diện tích đất mua từ bà T 1.200m², đồng ý tách bộ sang tên 600m². Qua kiểm tra xem xét thực tế diện tích tranh chấp hiện nay có tứ cận Nam giáp Huỳnh Phước M, Tây giáp đất ông H (Trần Văn H) là phù hợp theo thoả thuận giao đất của ông C trước đây. Chị O có cung cấp thêm các đoạn ghi âm ông C và bà T thừa nhận là tiếng nói của ông bà, được lập Vi bằng có thể hiện cụ thể nội dung về tranh chấp thửa đất 55, trong đó ông C có nhận số tiền 40.000.000 đồng, không đồng ý giao lại diện tích 1.200m², và lời nói của ông C phù hợp nội dung tại biên bản hoà giải ngày 10/11/2022.

Từ những chứng cứ nêu trên cho thấy, cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của chị O là chưa xem xét toàn diện nội dung vụ án, chưa đảm bảo quyền lợi của chị O do có căn cứ để xem xét theo yêu cầu khởi kiện.

[II.2]- Ngoài ra, chị O có yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị T và chị Trần Nguyễn Cẩm T với anh Phạm Thanh T đối với thửa đất số 55 là vô hiệu. Qua xem xét, vụ việc tranh chấp đất giữa chị O và ông C đã phát sinh tranh chấp và được hòa giải tại UBND xã Phú An ngày 10/11/2022 không thành, năm 2024 ông C biết đất tranh chấp nhưng thực hiện chuyển nhượng qua cho anh Phạm Thanh T; và qua xem xét thẩm định thực tế thì phần đất ông C chuyển nhượng cho anh T nhưng hiện nay ông C và bà T vẫn đang quản lý sử dụng, canh tác trồng sầu riêng trên đất là có dấu hiệu giả cách, nhằm trốn tránh nghĩa vụ; cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng là chưa xem xét toàn diện, chưa phù hợp quy định pháp luật, do diện tích đất có ảnh hưởng đến quyền lợi của chị O. Có căn cứ hợp đồng chuyển

nhượng giữa ông C, bà T chị T với anh T là vô hiệu; do các bên không có yêu cầu về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu trong vụ án này, được quyền khởi kiện vụ án khác giải quyết về hậu quả hợp đồng vô hiệu, nếu có căn cứ ảnh hưởng quyền lợi và nghĩa vụ của ông C, bà T, chị T và anh T.

Số tiền 40.000.000 đồng được giải quyết trong vụ án, xác định là tiền chị O giao cho ông C để mua giùm đất, có căn cứ để giao quyền sử dụng đất cho chị O, nên không xem xét buộc ông C và bà T phải giao trả lại. Khi được giao quyền sử dụng đất, chị O có nghĩa vụ hoàn trả giá trị cây trồng trên đất cho ông C và bà T.

[III]- Ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà phúc thẩm là có căn cứ, phù hợp quy định được Hội đồng xét xử xem xét, nhưng không cần thiết huỷ án sơ thẩm, vẫn đảm bảo quyền lợi của các đương sự về yêu cầu khởi kiện vụ án khác.

Chị O không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà T là người cao tuổi được miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm; ông C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định.

[IV]- Những phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Võ Thị Kiều O uỷ quyền cho anh Nguyễn Văn D. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: : 92/2025/DS-ST ngày 05 tháng 06 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4 - tỉnh Đồng Tháp)

Căn cứ các Điều 122, 124, Điều 166, Điều 500 Bộ luật dân sự; các Điều 26, 134, 151 Luật đất đai năm 2024; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Võ Thị Kiều O.

2.1- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2024 giữa ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị T và chị Trần Nguyễn Cẩm T với anh Phạm Thanh T đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.280,1m² tại ấp 1, xã P A, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang do Văn phòng công chứng M T công chứng số 3443, quyển số 05/2024TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Anh Phạm Thành T, ông C, bà T, chị T có quyền khởi kiện về việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

2.2- Công nhận thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.280,1m² tại ấp 1, xã P A, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp 2, xã B P, tỉnh Đồng Tháp) thuộc quyền sử dụng của chị Võ Thị Kiều O.

Buộc ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị T, chị Trần Nguyễn Cẩm T và anh Phạm Thành T giao lại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.280,1m² tại ấp 1, xã P A, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp 2, xã B P, tỉnh Đồng Tháp) cho chị Võ Thị Kiều O.

Chị Võ Thị Kiều O liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký cấp quyền sử dụng đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.280,1m² tại ấp 1, xã P A, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp 2, xã B P, tỉnh Đồng Tháp) theo qui định.

Kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Phạm Thành T ngày 11/7/2024 đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.280,1m² tại ấp 1, xã P A, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp 2, xã B P, tỉnh Đồng Tháp).

2.3- Chị Võ Thị Kiều O có nghĩa vụ hoàn trả giá trị các loại cây trồng trên đất cho ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị T với số tiền 124.310.000 đồng theo biên bản định giá ngày 05/02/2025.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu phần tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tương ứng thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí:

3.1- Chị Võ Thị Kiều O không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Được hoàn lại số tiền 900.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0016862 ngày 01/10/2024, số 0003052 ngày 17/3/2025, số 0003506 ngày 16/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp)

3.2- Bà T được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Ông C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

4. Những phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp; (1)
- THADS tỉnh Đồng Tháp; (1)
- TAND Khu vực 4 – Đồng Tháp; (1)
- Các đương sự; (1)
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Ngọc Giàu