

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 289/2026/DS-PT

Ngày: 02-04-2026

V/v tranh chấp: “*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 Trần Văn Đạt.

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Võ Trinh

Bà Nguyễn Ái Doan

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Khanh- Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Mai Thị Đào
Quyên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 26 tháng 3 và ngày 02 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 06/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2026 về việc tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 79/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực 7 - Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 761/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Trần Văn D**, sinh năm 1960; (có mặt)

Địa chỉ: Số 232, khóm 2, thị trấn Lai Vung, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp;

Nay là: Số 232, ấp 2, xã Hòa Long, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn :

Luật sư Nguyễn Hoàng L – Công ty L1 và Cộng sự , thuộc Đoàn luật sư T5
(có mặt)

Địa chỉ : số B Đ, phường X, Tp . Hồ Chí Minh.

- **Bị đơn: Công ty TNHH MTV P Tuấn N.**

Đại diện theo pháp luật: Nguyễn Đình K, sinh năm 1974;

Cùng địa chỉ: Số C, khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Nay là: Số C, ấp B, xã H, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thị Băng G, sinh năm 1957; (có mặt)

Địa chỉ: Số B, khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp;

Nay là: Địa chỉ: Số B, ấp M, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 22/6/2021)

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

Nguyễn Đình T, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Số C, khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Nay là: Số C, ấp B, xã H, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thị Băng G, sinh năm 1957;(có mặt)

Địa chỉ: Số B, khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp;

Nay là: Địa chỉ: Số B, ấp M, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 22/6/2021)

Đinh Thị S, sinh năm: 1963; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 60K, khóm 1, thị trấn Lai Vung, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp;

Nay là: Số 60K, ấp 1, xã Hòa Long, tỉnh Đồng Tháp.

Lê Thanh H, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Số F, khóm A, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp;

Nay là: Số F, ấp A, xã H, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Thanh T1, sinh năm 1960; (có mặt)

Địa chỉ: Khóm D, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp;

Nay là: Ấp D, xã H, tỉnh Đồng Tháp.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 11/01/2021)

Lê Hồng T2, sinh năm: 1963; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số F ấp T, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Nay là: Số F ấp T, xã P, tỉnh Đồng Tháp.

Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Minh C (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Quốc lộ H, ấp A, xã H, tỉnh Đồng Tháp.

Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo pháp luật: ông Vũ Quang H1 – Trưởng Thi hành án.

Đại diện theo ủy quyền : 1.ông Nguyễn Bùi T3 (xin vắng mặt)

2.ông Lê văn V (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Quốc lộ H, ấp A, xã H, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo: Nguyên đơn Trần Văn D; Cty TNHH một thành viên phát triển đô T6; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Đình T;*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm; Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn Trần Văn D là ông Trần Văn N1 trình bày: Năm 2010 thực hiện dự án công trình nổi tuyến khu dân cư trị trấn Lai Vung, do ông Nguyễn Đình T làm chủ đầu tư có thu hồi đất của ông Trần Văn D để làm dự án. Ngày 01/11/2011, ông Nguyễn Đình T với ông Trần Văn D có thỏa thuận, phía ông T sẽ bố trí 02 nền tái định cư diện tích 90m², thuộc thửa số 232 và diện tích 90m², thuộc thửa số 233, tờ bản đồ số 35 (thửa số 232 đổi lại thành thửa số 370; thửa số 233 đổi lại thành thửa số 369) với giá 400.000.000 đồng. Việc thỏa thuận 02 bên có lập văn bản, ông Trần Văn D đã trả đủ cho ông Nguyễn Đình T số tiền 400.000.000 đồng, ông T đã giao đất cho ông D sử dụng, hẹn trong thời hạn 45 ngày sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất. Ngoài ra, ngày 06/11/2011 ông Nguyễn Đình T chuyển nhượng cho ông D diện tích 90m², thuộc thửa số 231 (thửa số 231 đổi lại thành thửa số 371) với giá là 200.000.000 đồng, ông Trần Văn D đã trả trước 100.000.000 đồng, ông D đã nhận đất sử dụng, còn lại 100.000.000 đồng đợi khi nào làm thủ tục sang tên thì trả đủ số tiền còn lại, thời hạn làm thủ tục chuyển nhượng đất là 45 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng. Như vậy, số tiền chuyển nhượng đất đối với 03 thửa đất nêu trên tổng cộng là 600.000.000 đồng, ông D đã trả được 500.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng. Đến thời hạn, thì ông D có đến yêu cầu ông T thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất đối với 03 thửa đất này, nhưng ông T không thực hiện. Hiện tại 03 thửa đất số 232 và diện tích 90m², thuộc thửa số 233, tờ bản đồ số 35 (thửa số 232 đổi lại thành thửa số 370; thửa số 233 đổi lại thành thửa số 369) và thửa số 231 (thửa số 231 đổi lại thành thửa số 371) do ông D đang trực tiếp quản lý sử dụng.

Ông Trần Văn D thống nhất diện tích đất và cây trồng vật kiến trúc có trên đất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ; Sơ đồ đo đạc phân đất tranh chấp của Văn phòng đăng ký đất đai huyện L và Biên bản định giá của Hội đồng định giá tài sản huyện L cùng ngày 19/5/2020. Thời điểm Tòa án tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và kiểm tra hiện trạng phân đất vào ngày 19/5/2020 đến nay thì phần đất tranh chấp không có thay đổi gì về

hiện trạng, kiến trúc và các cây trồng. Ngoài ra, ông N1 khẳng định ngoài các chứng cứ đã cung cấp cho Tòa án thì không cung cấp thêm chứng cứ, người làm chứng nào khác và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Hiện tại các Giấy chứng nhận đất ông Trần Văn D đang giữ bản chính thửa 369, tờ bản đồ số 35, mục đích sử dụng đất: đất ở tại đô thị, địa chỉ 03 thửa đất tại khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã H, tỉnh Đồng Tháp), không cầm cố, thế chấp hay chuyển nhượng cho ai. Bản chính thửa 370, tờ bản đồ số 35 Phòng thi hành án khu vực 7 đang quản lý, thửa 371, tờ bản đồ 35 ông Lê Thanh H đang quản lý. Ông Trần Văn D không có yêu cầu gì đối với Lê Hồng T2.

Ông Trần Văn D và Người đại diện ủy quyền của ông Trần Văn D thống nhất giá $1\text{m}^2 = 20.000.000$ đồng, 01 (một) nền là giá 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám) theo giá thỏa thuận giữa các đương sự được lập biên bản định giá tài sản ngày 23/5/2024.

Nay ông Trần Văn D khởi kiện yêu cầu Tòa án xét xét giải quyết nội dung sau: Ông Trần Văn D khởi kiện yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên P Tuấn N và anh Nguyễn Đình T tiếp tục thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng đất chuyển đổi cho ông Trần Văn D được đứng tên trên ba giấy chứng nhận đất của thửa 369, 370, 371, cùng tờ bản đồ số 35, mục đích sử dụng đất: đất ở tại đô thị, địa chỉ 03 thửa đất tại khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (nay là ấp B, xã H, tỉnh Đồng Tháp).

* Ông Trần Văn D trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của người đại diện không trình bày gì thêm.

* Người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty TNHH MTV P và Nguyễn Đình T là bà Võ Thị Băng G trình bày:

Ông Nguyễn Đình K không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh H và ông Trần Văn D như sau: Do Lê Thanh H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Lê Thanh H với Công ty TNHH MTV P; Buộc Công ty TNHH MTV P Tuấn N giao cho Lê Thanh H diện tích 90m^2 thuộc lô A, thửa 231 (thay đổi số thửa 371 ngày 28/11/2016), tờ bản đồ số 35, theo giấy chứng nhận đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 318228, sổ vào sổ cấp GCN: CH02874 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 31/12/2013, địa chỉ thửa đất tại: thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Ông Trần Văn D yêu cầu Công ty TNHH MTV P, Nguyễn Đình T tiếp tục thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng đất chuyển đổi cho Trần Văn D được đứng tên trên 03 giấy chứng nhận đất của thửa 369, 370, 371 cùng tờ bản đồ 35, mục đích sử

dụng: Đất ở đô thị. Địa chỉ 03 thửa đất tại: khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Bởi vì, đối với yêu cầu của ông H thì theo văn bản thỏa thuận ngày 05/7/2018 giữa bà S, ông H với ông Nguyễn Đình K đại diện Công ty TNHH MTV P thì đối với 14 giấy chứng nhận đất trong đó có thửa 371 nếu ông H có giữ thì giao trả lại cho Công ty P. Công ty sẽ hoàn trả số tiền ông T ký nợ với ông H kèm lãi suất (tính theo lãi suất ngân hàng), nếu ông H không giữ Giấy chứng nhận đất các thửa đất trên sẽ yêu cầu xác nhận để Công ty tuyên bố mất, chứ giữa Công ty và ông H không có việc chuyển nhượng thửa đất 371, tờ bản đồ số 35 như ông H trình bày. Tôi không đồng ý giao cho ông Lê Thanh H sử dụng đất thửa 371 theo yêu cầu của ông H.

Còn đối với yêu cầu của ông D thì tôi xin trình bày như sau: Vào tháng 3/2010 ông Nguyễn Đình T có đầu tư vào dự án nổi tuyến dân cư thuộc khóm B, thị trấn L, ông T có có thuê Ban đền bù giải phóng mặt bằng chiết tính hồ sơ đền bù cho các hộ dân có đất nằm trong dự án trong đó có hộ ông D với số tiền 1.639.688.000 đồng. Theo thỏa thuận ông D được mua lại 2 nền tái định cư là nền số 5, số F lô A, nay là thửa 370, 371 tờ bản đồ số 35, giá tiền 200.000.000 đồng/1 nền. Sau đó, ông D đề nghị mua thêm nền số 369 tờ bản đồ số 35, ông T có nhận của ông D 100.000.000 đồng.

Theo văn bản thỏa thuận ngày 28/02/2017 và tờ xác nhận ngày 09/03/2018 thì giữa công ty có thỏa thuận với ông D về việc chuyển nhượng đất. Theo thỏa thuận thì ông D nhận chuyển nhượng 03 nền với giá 350.000.000 đồng/1 nền, tổng giá trị 03 nền là 1.050.000.000 (một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng), nhưng ông D thống nhất nhận 02 nền còn lại nền thứ 3 giao lại cho chủ đầu tư. Ông D chỉ đưa cho phía công ty số tiền là 500.000.000 đồng, công ty TNHH MTV P đồng ý làm thủ tục sang tên đất thửa 369 cho ông D được sử dụng, ông K không đồng ý tiếp tục thực hiện thủ tục sang tên đất đối với 02 thửa 370, 371 theo yêu cầu của ông D.

Nay ông Nguyễn Đình K không đồng ý theo yêu cầu của ông Lê Thanh H, yêu cầu ông H giao trả lại cho ông K thửa đất 371, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại Khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp vì giữa Công ty TNHH MTV P và ông Lê Thanh H không có việc chuyển nhượng các thửa đất nêu trên.

Ông Nguyễn Đình K không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất đối với 02 thửa 370, 371 theo yêu cầu của ông Trần Văn D. Công ty TNHH MTV P chỉ đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất đối với thửa 369, tờ bản đồ số 35 cho ông Trần Văn D.

Ông Nguyễn Đình T và ông Nguyễn Đình K và Người đại diện ủy quyền của ông T và ông K thống nhất giá $1m^2 = 20.000.000$ đồng, 01 (một)

nền là giá 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám) theo giá thỏa thuận giữa các đương sự được lập biên bản định giá tài sản ngày 23/5/2024.

Ông Nguyễn Đình T và ông Nguyễn Đình K không yêu cầu đối với ông Lê Hồng T2.

** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Lê Thanh H là ông Huỳnh Thanh T1 trình bày:*

Ngày 03/12/2016, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên P (gọi tắt là Cty Tuấn N) có thỏa thuận bán cho ông H một nền nhà lô A, thuộc thửa đất số 231 (thay đổi số thửa 371 ngày 28/11/2016), tờ bản đồ số 35, diện tích 90m², theo Giấy chứng nhận đất số bìa BS 318228, số vào sổ GCN: CH02874 được UBND huyện L cấp ngày 31/12/2013 cho ông Nguyễn Đình T, đất tọa lạc tại khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Giá trị chuyển nhượng thửa đất là 300.000.000 đồng, ông H đã giao đủ số tiền 300.000.000 đồng và đại diện Cty Tuấn N là anh Nguyễn Đình T nhận tiền xong, có lập “Biên nhận nhận tiền mặt” do ông T viết và ký tên. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng đất do ông H chưa có nhu cầu sử dụng đất nên không yêu cầu Cty T Nguyễn giao đất ngay. Tuy nhiên, sau đó ông H có yêu cầu Cty Tuấn N thực hiện theo nội dung đã thỏa thuận để tiến hành giao đất cho ông H quản lý, sử dụng thì phía Cty Tuấn N không phản hồi và cố tình trốn tránh việc thực hiện chuyển nhượng đất với ông H.

Hiện tại 03 thửa đất số 232 và diện tích 90m², thuộc thửa số 233, tờ bản đồ số 35 (thửa số 232 đổi lại thành thửa số 370; thửa số 233 đổi lại thành thửa số 369) và thuộc thửa số 231 (thửa số 231 đổi lại thành thửa số 371) ông D đang trực tiếp quản lý sử dụng.

Ông Lê Thanh H thống nhất diện tích đất và cây trồng vật kiến trúc có trên đất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ; Sơ đồ đo đạc phân đất tranh chấp của Văn phòng đăng ký đất đai huyện L và Biên bản định giá của Hội đồng định giá tài sản huyện L cùng ngày 19/5/2020. Thời điểm Tòa án tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và kiểm tra hiện trạng phân đất vào ngày 19/5/2020 đến nay thì phần đất tranh chấp không có thay đổi gì về hiện trạng, kiến trúc và các cây trồng. Ngoài ra, ông N1 khẳng định ngoài các chứng cứ đã cung cấp cho Tòa án thì không cung cấp thêm chứng cứ, người làm chứng nào khác và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Hiện tại bản chính Giấy chứng nhận đất thửa 371 cùng tờ bản đồ số 35, mục đích sử dụng đất: đất ở tại đô thị, địa chỉ 03 thửa đất tại khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp ông Lê Thanh H đang giữ. Ông Lê Thanh H không có

yêu cầu gì đối với ông Lê Hồng T2.

Ông Lê Thanh H và Người đại diện ủy quyền của ông Lê Thanh H thống nhất giá $1\text{m}^2 = 20.000.000$ đồng, 01 (một) nền là giá 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám) theo giá thỏa thuận giữa các đương sự được lập biên bản định giá tài sản ngày 23/5/2024.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết nội dung sau:

Ông Lê Thanh H khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Lê Thanh H với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên P Tuấn N.

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên P Tuấn N giao cho Lê Thanh H diện tích 90m^2 thuộc lô A, thửa 231 (thay đổi số thửa 371 ngày 28/11/2016), tờ bản đồ số 35, theo giấy chứng nhận đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 318228, số vào sổ cấp GCN: CH02874 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 31/12/2013, địa chỉ thửa đất tại: thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

** Bà Võ Thị Băng G người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đình T trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Văn D và Lê Thanh H: Thống nhất lời trình bày của ông K.*

** Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp (nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 7) trình bày:*

Vào khoảng tháng 7/2022 ông T2 có tự nguyện nộp cho Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung bản chính giấy chứng nhận đất thửa 370, tờ bản đồ 35 hiện nay Thi hành án đang giữ giấy, nay Thi hành án có ý kiến là Tòa án cứ giải quyết theo quy định pháp luật. Hiện nay thửa đất này vẫn chưa kê biên, cưỡng chế.

** Theo như văn bản ý kiến Lê Hồng T2 trình bày:*

Trước đây ông T2 có giữ giấy chứng nhận đất thửa 370, tờ bản đồ 35 của Công ty TNHH MTV P đứng tên để đảm bảo cho khoản vay của ông T2 đã được giải quyết bằng bản án số 156/2022/DS-ST của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp nhưng đến nay vẫn chưa thi hành nên vào ngày 04/5/2025 ông T2 đã giao giấy chứng nhận đất thửa 370, tờ bản đồ 35 cho Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung nên ông T2 không còn liên quan, yêu cầu hay ý kiến gì trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 79/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực 7 - Đồng Tháp đã căn cứ vào Điều 26; Điều 35;

Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 100, 166, 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn D.

Buộc ông Nguyễn Đình T và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên P Tuấn N liên đới thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 369 và thửa 370 cùng tờ bản đồ số 35, đất tọa lạc tại khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã H, tỉnh Đồng Tháp) cho ông Trần Văn D.

Ông Trần Văn D được tiếp tục sử dụng diện tích 90m² thuộc thửa đất 369 tờ bản đồ số 35 và diện tích 90m² thuộc thửa đất 370 tờ bản đồ số 35, đất tọa lạc tại khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã H, tỉnh Đồng Tháp).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh H.

Buộc ông Nguyễn Đình T và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên P Tuấn N liên đới thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 371, tờ bản đồ số 35, đất tọa lạc tại khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã H, tỉnh Đồng Tháp) cho ông Lê Thanh H.

Ông Lê Thanh H được tiếp tục sử dụng diện tích 90m² thuộc thửa đất 371 tờ bản đồ số 35 đất tọa lạc tại khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã H, tỉnh Đồng Tháp).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để kê khai, đăng ký, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án đã tuyên đối với thửa đất 369, 370, 371, cùng tờ bản đồ số 35, đất tọa lạc tại khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, do Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên P Tuấn N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc tranh chấp số 73/SĐ/CNVP.ĐKĐĐ 2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ngày 19/5/2020).

3. Buộc ông Trần Văn D trả cho Công ty TNHH MTV P và ông Nguyễn Đình T số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

* Ngày 03/10/2025, nguyên đơn Trần Văn D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Đồng Tháp, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm số: 79/2025/DS-ST, ngày 30/9/2025 cụ thể như sau: Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 79/2025/DS-ST, ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Đồng Tháp. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Trần Văn D, bác yêu cầu của ông Lê Thanh H.

* Ngày 15/10/2025, bị đơn công ty TNHH MTV P Tuấn N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Đồng Tháp yêu cầu Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 79/2025/DS-ST, ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Đồng Tháp. Bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty TNHH MTV P Tuấn N là bị đơn và ông Nguyễn Đình T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày lý lẽ bảo vệ cho nguyên đơn : Tòa án sơ thẩm đã vi phạm tố tụng , đánh giá chứng cứ không chính xác ; Vi phạm về phạm vi giải quyết vụ án theo Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự; Án sơ thẩm chỉ giải quyết các thửa đất 369,370 , không giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu đối với thửa đất số 371; Thửa đất số 371 là giao dịch vay tiền giữa ông H và Cty Tuấn N; Đối với thửa đất số 369,370 bản chất là nền tái định cư , không phải giao dịch chuyển nhượng. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm . trường hợp Tòa án không hủy án thì đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm: Tòa án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về tố tụng : Cụ thể, Tòa án thụ lý vụ án số 56, Ông H khởi kiện thì Tòa án thụ lý vụ án số 90 . Tại quyết định số 709 của Tòa án đã nhập 02 vụ án nêu trên . Sau đó tách ra thành 02 vụ án . Tại phiên tòa ngày 30/9/2025 đã giải quyết yêu cầu của cả hai vụ án ; Biên bản nghị án không đúng với trình tự của phiên tòa sơ thẩm; Tòa án sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để làm rõ thẩm quyền của người đại diện theo pháp luật của công ty P và thẩm quyền của ông Nguyễn Đình T trong xác lập các giao dịch dân sự; Đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản bản án sơ thẩm theo qui định tại khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng : Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là có căn cứ, đúng pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm thì Nguyên đơn Trần Văn D; Cty TNHH một thành viên phát triển đô T6; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Đình T cùng kháng cáo bản án trong thời hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm;

[1.1] Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm : bà Đinh Thị S, ông Lê Hồng T2, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H và Thị hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp có văn bản xin giải quyết vắng mặt. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo qui định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự;

[2] Về nội dung vụ án : Ông Trần Văn D khởi kiện Cty TNHH một thành viên phát triển đô T6 (gọi tắt là Cty Tuấn N) và ông Nguyễn Đình T yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất số 369,370 và 371 do Cty Tuấn Nguyễn đứng tên quyền sử dụng đất ; Ông Lê Thanh H có đơn khởi kiện yêu cầu C3 Nguyễn phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất đối với thửa đất 371.

[3] Qua xem xét toàn bộ nội dung vụ án sơ thẩm , Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy Tòa án sơ thẩm đã vi phạm về tố tụng và nội dung như sau :

[3.1] Ngày 25/02/2020 Tòa án sơ thẩm có thông báo thụ lý vụ án số 56/TB-TLVA (bút lục số 44) đối với nguyên đơn là ông Trần Văn D khởi kiện bị đơn là Cty Tuấn N và người có liên quan ông Nguyễn Đình T tranh chấp thửa đất số 369,370 và 371;

Ngày 08/03/2021 Tòa sơ thẩm thụ lý đơn khởi kiện của ông Lê Thanh H khởi kiện bị đơn là Cty Tuấn N và người có liên quan ông Nguyễn Đình T tranh chấp thửa đất số 371 theo thông báo thụ lý vụ án số 90/TB-TLVA (bút lục 403).

Ngày 02/6/2021 Tòa án sơ thẩm ra quyết định nhập vụ án số 709/2021/QĐ-NVA (bút lục 423) về việc nhập vụ án đã thụ lý số 90/2021/TLST-DS ngày 05/3/2021 vào vụ án thụ lý số 56/2020/TLST-DS ngày 25/02/2020 ;

Ngày 20/9/2024, Tòa án sơ thẩm có quyết định tách vụ án số 709/2024/QĐ-TVAQ (bút lục 644) , tách thành 02 vụ án thụ lý số 90/2021/TLST-DS ngày 05/3/2021 và vụ án thụ lý số 56/2020/TLST-DS ngày 25/02/2020 ;

Ngày 08/7/2025 Tòa sơ thẩm ra quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2025/QĐXXST-DS (bút lục 657) ấn định ngày xét xử là ngày 31/7/2025;

Ngày 31/7/2025 Tòa án sơ thẩm ra quyết định hoãn phiên tòa số 65/2025/QĐ-ST, theo nội dung quyết định này lại căn cứ vào quyết định đưa vụ án ra xét xử số 85/2025/QĐXXST-DS ngày 08/7/2025. Hồ sơ vụ án không có quyết định đưa vụ án ra xét xử số 85/2025/QĐXXST-DS;

Ngày 29/8/2025 Tòa án sơ thẩm có thông báo số 65/TB-TA mở lại phiên tòa vào lúc 08 giờ 30 phút ngày 25/9/2025;

Căn cứ biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 25/9/2025 (bút lục 692). Theo nội dung biên bản phiên tòa thể hiện phiên tòa diễn ra lúc 08 giờ ngày 25/9/2025, khi Kiểm sát viên tham gia phiên tòa hỏi đến 16 giờ 10 phút ngày 25/9/2025 thì tạm ngừng phiên tòa, đến 11 giờ ngày 30/09/2025 thì phiên tòa tiếp tục phần hỏi các đương sự và chuyển sang phần tranh luận. Sau đó phiên tòa kết thúc vào lúc 12 giờ ngày 30/9/2025. Biên bản phiên tòa thể hiện Hội Thẩm nhân dân tham gia hội đồng xét xử là Nguyễn Phát Triển, Quang Kim Cúc.

Tại biên bản nghị án (bút lục 694) thể hiện, việc nghị án lúc 11 giờ 50 phút ngày 25/9/2025, thành phần hội đồng xét xử có Hội thẩm nhân dân là ông Nguyễn Chí C1 và bà Quang Kim C2. Biên bản nghị án kết thúc lúc 10 giờ 15 phút ngày 30/9/2025, Hội thẩm ký tên biên bản là Nguyễn Phát T4 và Quang Kim C2. Như vậy cần xem xét ông Nguyễn Chí C1 hay ông Nguyễn Phát T4 là thành viên của hội đồng xét xử. Tại bản án gốc có trong hồ sơ vụ án thì thể hiện phiên tòa chỉ diễn ra trong ngày 30/9/2025 (bút lục 702-708). Do đó, theo diễn biến phiên tòa thể hiện trong biên bản phiên tòa thì ngày 25/9/2025, hết ngày 25/9/2025 Tòa ngừng phiên toàn đến 11 giờ ngày 30/9/2025 thì phiên tòa tiếp tục diễn ra đến phần hỏi và tranh luận. Nhưng hội đồng xét xử lại nghị án lại kết thúc lúc 10 giờ 15 phút ngày 30/9/2025. Do đó tòa án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[3.2] Quá trình tố tụng vụ án, sau khi nhập vụ án thì Tòa án sơ thẩm lại tiếp tục tách vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh H được thụ lý theo thông báo thụ lý vụ án số 90/2021/TLST-DS ngày 05/3/2021. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm số 79/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 lại giải quyết luôn yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh H và hoàn trả tạm ứng án phí cho ông H. Căn cứ theo quyết định tách vụ án số 709/2024/QĐ-TVAQ Ngày 20/9/2024 thì Tòa án sơ thẩm đã giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự, vi phạm điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3.3] Tài liệu có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa thể hiện, vào cuối năm 2010 đầu năm 2011 đã có sự thỏa thuận về việc thu hồi đất và bố trí nền tái định cư giữa ông Trần Văn D và ông Nguyễn Đình T. Ngày 26/05/2014 thì Công TNHH phát triển đô thị Tuấn N mới được thành lập, đến năm 2017 thì đổi tên thành Cty TNHH một thành viên phát triển đô T6. Tòa án sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để làm rõ, thời gian năm 2010, 2011 thì

ông Nguyễn Đình T thỏa thuận với ông Trần Văn D với tư cách cá nhân ông T hay với tư cách pháp nhân nào? Tài liệu có trong hồ sơ thể hiện người đại diện theo pháp luật của Cty Tuấn N là ông Nguyễn Đình K. Do đó, cần thu thập chứng cứ để làm rõ quá trình thỏa thuận và giao dịch của ông Nguyễn Đình T với ông Trần Văn D và ông Lê Thanh H là giao dịch cá nhân ông T hay nhân danh công ty, nếu ông T nhân danh công ty thì có phù hợp với qui định của Điều lệ hoạt động của Cty Tuấn N thời điểm phát sinh giao dịch. Tòa sơ thẩm cũng chưa làm rõ đối với 03 thửa đất đang tranh chấp (369,370,371) thể hiện từ tên cá nhân ông T, chuyển sang tên Cty Tuấn N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bởi lẽ, việc đứng tên cá nhân hay đứng tên pháp nhân đối với quyền sử dụng đất có ảnh hưởng đến việc đánh giá chứng cứ trong việc ông Nguyễn Đình T giao dịch với ông D và ông H.

[4] Từ những căn cứ phân tích như trên, xét thấy các sai sót của Tòa án sơ thẩm, tòa phúc thẩm không thể khắc phục được. Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm theo qui định tại khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do hủy án sơ thẩm nên chưa xem xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự.

[5] Xét đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn về việc đề nghị hủy án sơ thẩm là có căn cứ, được chấp nhận.

[6] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, được chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho các đương sự.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 Điều 296, khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí của Ủy ban Thường Vụ Quốc hội.

QUYẾT ĐỊNH

1. Hủy toàn bộ bản án Dân sự sơ thẩm số 79/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Đồng Tháp đã xét xử vụ án tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. giữa nguyên đơn là Trần Văn D và bị đơn là Cty TNHH một thành viên phát triển đô T6.

2. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân khu vực 7-Dồng Tháp thụ lý giải quyết theo qui định của pháp luật.

3. Về án phí phúc thẩm:

Hoàn lại Cty TNHH một thành viên phát triển đô T6 số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0006367 ngày 29/10/2025; H2 lại ông Nguyễn Đình T số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai

thu số 0006366 ngày 29/10/2025; Cả hai biên lai của thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

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

Tuyên án công khai lúc 08 giờ 30 phút ngày 02/4/2026.

Nơi nhận:

- Tòa PT- TANDTC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND Khu vực 2 – Đồng Tháp;
- Phòng THADS khu vực 2 – Đồng Tháp;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Trần Văn Đạt