| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH ĐỒNG THÁP** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 91/2025/DS-PT
Ngày: 28 – 01 – 2026
V/v tranh chấp về dân sự – QSDĐ và HĐ chuyển nhượng QSDĐ.

**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 Phạm Thị Liên Hiệp

*Các Thẩm phán*: Bà Nguyễn Thị Ánh Phương

Ông Võ Ngọc Giàu

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Lâm Hồng Diễm, Thư ký Tòa án.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa***: Bà Trần Thị Điều, Kiểm sát viên.

Trong ngày 28/01/2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 851/2025/TLPT- DS ngày 24 tháng 11 năm 2025 về việc "V/v Tranh chấp về dân sự – Quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 0 – Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1453/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Võ Hồng T, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Ấp 0, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

*Bị đơn:* 1. Nguyễn Văn H, sinh năm 1973;

2. Phạm Thị Hồng C, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: Số nhà 0, đường L, phường L, tỉnh Vĩnh Long.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông H và bà C*: Ông Bùi Ngọc Th, sinh năm 1963; Địa chỉ: Ấp 0, xã T, tỉnh Đồng Tháp (Hợp đồng ủy quyền vào ngày 08/4/2024).

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

1. Nguyễn Tấn L, sinh năm 1965;

2. Lê Thị Tuyết Nh (vợ ông L), sinh năm 1970;

Cùng địa chỉ: Số nhà 0, khóm T, phường T, tỉnh Vĩnh Long.

3. Võ Ngọc R, sinh năm 1957; Địa chỉ: Số nhà 0, khóm M, phường T, tỉnh Vĩnh Long.

4. Tăng Hoàng V, sinh năm 1967; Địa chỉ: Số nhà 0, đường N, phường L, tỉnh Vĩnh Long.

5. Nguyễn Thanh H, sinh năm 1973; Địa chỉ: Số 0, xã C, tỉnh Vĩnh Long.

Ông T có đơn xin vắng mặt. Ông Th có mặt tại phiên tòa.

Ông Nguyễn Tấn L, bà Lê Thị Tuyết Nh, ông Võ Ngọc R, ông Tăng Hoàng V, ông Nguyễn Thanh H vắng mặt.

- Kháng cáo: Ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Hồng C là bị đơn.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện ngày 13/10/2023 và đơn khởi kiện (bổ sung) ngày 11/8/2025 của ông Võ Hồng T, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông T trình bày:***

Trước đây ông T có kinh doanh cửa hàng mua bán xăng dầu H, tại Khóm 0, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Ông Nguyễn Tấn L (Khi đó là phó Giám Đốc Công ty TNHH H) có mua xăng dầu của ông T để làm công trình đường lộ và còn nợ số tiền 97.000.000 đồng. Do không có khả năng trả nên ông L thống nhất bán phần đất ao (hầm) diện tích 41.000m$^2$ tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp cho ông T để cấn trừ nợ.

Ngày 30/4/2006, hai bên lập hợp đồng mua bán với nội dung: ông L thống nhất bán cho ông Võ Hồng T phần đất ao (hầm) diện tích 41.000m$^2$, mỗi công (1.000m$^2$) giá là 3.292.682 đồng, tổng cộng số tiền là 135.000.000 đồng. Hai bên cấn trừ vào tiền mua xăng dầu còn thiếu là 97.000.000 đồng nên ông T còn phải trả thêm tiền chuyển nhượng đất là 38.000.000đồng, có lập giấy mua bán do ông L viết và hai bên cùng ký tên, có ông Võ Văn H làm chứng. Phần đất mua bán đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bao gồm:

+ Thửa số 166, tờ bản đồ số 8, diện tích 11.795m$^2$; Mục đích sử dụng là đất nuôi trồng thủy sản; Do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ bà Phạm Thị Hồng C vào ngày 10/12/2008.

+ Thửa số 167, tờ bản đồ số 8, diện tích 12.872m$^2$; Mục đích sử dụng là đất nuôi trồng thủy sản; Do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H vào ngày 10/12/2008.

+ Thửa số 168, tờ bản đồ số 8, diện tích 13.182m$^2$; Mục đích sử dụng là đất nuôi trồng thủy sản; Do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H vào ngày 10/12/2008.

Ngày 27/3/2008, ông T đã giao đủ số tiền 38.000.000đồng cho ông L. Khi nhận đủ tiền thì ông L viết *"Biên nhận đề ngày 27/3/2008",* ông T và ông L cùng ký tên, ông Võ Văn H là người có đất giáp ranh ký tên làm chứng. Ông T đã sử dụng đất vào năm 2006 cho đến nay không có ai tranh chấp.

Nay yêu cầu ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị Hồng C phải chuyển quyền sử dụng đất theo diện tích đo đạc thực tế tổng diện tích 38.484,4m$^2$ gồm các thửa đã đối chiếu sang bản đồ địa chính lần lượt là thửa 911 (Thửa cũ 166), diện tích 12.059,8m$^2$; thửa 912 (Thửa cũ 167), diện tích 13.008,7m$^2$; thửa 913 (Thửa cũ 168), diện tích 13.415,9m$^2$; tất cả tờ bản đồ số 05, đều tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Trường hợp yêu cầu khởi kiện của ông T không

được Tòa án không chấp nhận, ông T yêu cầu ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị Hồng C trả lại cho ông số tiền 135.000.000 đồng tiền mua đất và số tiền 330.000.000 đồng (gồm: Tiền thuê kobe, chi phí trang trải, chi phí quản lý tu bổ, sửa chữa phần diện tích đất mua) và bồi thường thiệt hại giá trị đất theo giá thỏa thuận tại Tòa án.

**** Theo Bản tự khai ngày 08/4/2024; Đơn yêu cầu phản tố ngày 11/4/2024 và đơn bổ sung yêu cầu phản tố ngày 05/8/2025 của ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Hồng C; Trong quá trình giải quyết vụ án ông H và bà C trình bày***.

Năm 2003, ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Hồng C có mua đất ở địa phận huyện T diện tích 37.849m$^2$, được nhà nước giao quyền sử dụng đất như sau: Diện tích 12.872m$^2$ tại thửa 167, tờ bản đồ số 08; diện tích 13.182m$^2$, tại thửa 168, tờ bản đồ số 08 và diện tích 11.795m$^2$ tại các thửa 166, tờ bản đồ số 08 đều tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Hình thức sử dụng chung hộ gia đình; mục đích sử dụng đất nuôi trồng thủy sản. Nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng, được nhà nước công nhận Quyền sử dụng đất. Từ năm 2003 ông H, bà C không có điều kiện sử dụng vì toàn bộ diện tích đất ao này do lấy đất đổ nền cụm tuyến dân cư nên rất sâu, việc khai thác cũng gặp không ít khó khăn. Từ đó đến nay ông H, bà C chưa có điều kiện để khai thác nuôi thủy sản.

Đến ngày 16/11/2023 ông H, bà C mới nhận được Thông báo thụ lý vụ án số 267/TB-TLVA ngày 16/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện T về việc ông Võ Hồng T khởi kiện ông, bà.

Việc ông T với ông L hợp đồng mua bán đất giao kết ngày 16/4/2006 thể hiện rõ diện tích 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất là 41.000m$^2$ và ông L hẹn đến ngày 30/5/2006 sẽ giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng có diện tích đất này cho ông Võ Hồng T đồng thời ông Võ Hồng T trả số tiền 38.000.000 đồng cho ông Nguyễn Tấn L theo thỏa thuận. Như vậy, đối chiếu với giấy Hợp đồng mua bán đất này diện tích thỏa thuận và giao dịch giữa ông Võ Hồng T với ông Nguyễn Tấn L, không liên quan đến vợ chồng ông H, bà C.

Ông H, bà C được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất có 03 giấy tổng diện tích 37.849m$^2$. Ông H, bà C khẳng định không có bán đất này cho ông T; Việc ông T yêu cầu ông H, bà C chuyển quyền sử dụng đất cho ông là không có căn cứ chứng minh giấy tay mua đất này là đất của ông H, bà C. Sở dĩ ông T biết được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích bao nhiêu để kiện ông H, bà C là do ông, bà phát hiện ông L bán đất do ông, bà đứng tên cho ông T nên ông H, bà C photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đưa cho ông T để chứng minh đất này là của ông, bà chứ không phải là đất của ông L.

Ông H, bà C có yêu cầu phản tố: Hủy giấy tay mua bán đất của ông Võ Hồng T với ông Nguyễn Tấn L đề ngày 30/4/2006. Buộc ông Võ Hồng T phải trả lại toàn bộ diện tích đất đo đạc thực tế là 38.484,4m$^2$ gồm các thửa đã đối chiếu sang bản đồ địa chính lần lượt là thửa 911 (Thửa cũ 166), diện tích 12.059,8m$^2$; thửa 912 (Thửa cũ 167), diện tích 13.008,7m$^2$; thửa 913 (Thửa cũ 168), diện tích 13.415,9m$^2$; tất cả tờ bản đồ số 05, đều tọa lạc tại ấp T, xã T,

huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Đồng thời, ông H và bà C yêu cầu ông T tháo dỡ, di dời toàn bộ các cây trồng, công trình xây dựng trên đất. Ông H và bà C không đồng ý đối với các yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Võ Hồng T.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn L trình bày:*** Nội dung trình bày của ông T, ông L thừa nhận là đúng sự thật. Đối với yêu cầu của ông T, ông L đồng ý.

Vào năm 2003 ông L cùng ông Tăng Hoàng V, ông Nguyễn Thanh H và ông Võ Ngọc R có hùn vốn cùng Công ty TNHH H do bà Lê Thị Tuyết N (vợ ông L) làm giám đốc (khi đó ông L là Phó Giám đốc) để thi công công trình tuyến dân cư bờ Nam kênh T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Khi trúng thầu, bà Nh giao toàn quyền cho ông L thi công. Lúc đó, ông R trực tiếp đến địa phận huyện T để mua đất ruộng của người dân xung quanh nhằm lấy đất đổ vào công trình xây dựng. Ông R thỏa thuận mua được đất của anh Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn M và Nguyễn Văn B (tất cả những người này là anh em ruột). Nguồn vốn mua đất ruộng do ông R lấy tài sản của cá nhân ông để vay số tiền 32.000.000 đồng đặt cọc mua đất của anh T. Do có nhu cầu vốn nên ông V có kêu ông H bỏ tiền vào tham gia làm ăn chung vì gần đến ngày thi công công trình mà chưa trả đủ tiền cho chủ đất ruộng thì chủ đất ruộng không cho lấy đất đi. Ông H đồng ý cùng làm ăn chung nhưng ông H yêu cầu phải tính lãi 7% và yêu cầu được đứng tên quyền sử dụng đất sau khi mua. Thỏa thuận nêu trên có lập biên bản họp hội đồng quản trị đề ngày 02/01/2003 về việc thống nhất phần hùn của từng thành viên gồm: Bà Lê Thị Tuyết N, ông Nguyễn Tấn L, ông Võ Ngọc R, ông Nguyễn Thanh H, ông Lê Văn K (ông K hiện đang bị tai biến nằm liệt tại chỗ), ông Tăng Hoàng V và ông Nguyễn Văn H.

Công trình làm xong nhưng thua lỗ nên các ông gồm: Ông L, ông H, ông V, ông H và ông R mở nhiều cuộc họp Hội đồng quản trị về việc xử lý công nợ và đi đến thống nhất là thu hồi giấy tờ mua đất hầm do ông H đứng tên (khi đó ông R và ông H đang giữ giấy) để bán đất trả nợ hoặc bán không được thì chuyển cho Công ty để đi vay trả nợ, giao cho ông L và ông V tìm người bán đất; ông H và ông R có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại, tất cả chứng từ họp hội đồng có sự thống nhất của các bên ký.

Trong thời gian thi công công trình có mua thiếu xăng dầu của ông T (vì tình nghĩa nên ông T cho nợ), sau khi thi công xong thì chốt tiền nợ là 97.000.000 đồng. Ông L kêu ông T mua lại phần đất ao mà Công ty đã mua của người dân để trừ nợ xăng dầu; ông T đồng ý và hai bên có lập giấy tay mua bán. Do nội bộ giữa ông T và ông V, ông H không thống nhất một số khoản chi trong thời gian thi công công trình nên vào năm 2006 ông L khởi kiện ông H và ông V đến Tòa án nhân dân thị xã V để yêu cầu ông H và ông V trả tiền lại. Tòa án mời làm việc thì ông V, ông H đổ lại cho kế toán công trình khi đó là anh Lê Huy K.

Công ty TNHH H khởi kiện anh K. Vụ án tranh chấp này sau đó được Tòa án nhân dân tỉnh V xét xử phúc thẩm: bác yêu cầu của Công ty TNHH H. Vụ việc cho đến nay ông L cũng như Công ty TNHH H không thưa kiện gì nữa, nghĩ việc thỏa thuận bán đất cho ông T đã xong và đã giao đất cho ông T sử

dụng ổn định, không ai tranh chấp. Trong vụ việc tranh chấp này, ông L không có tranh chấp, không yêu cầu.

* Bà Lê Thị Tuyết N, là vợ của ông L. Bà N thống nhất với lời trình bày của ông L.

* Ông Võ Ngọc R xác định lời trình bày của ông L là đúng sự thật và ông không còn liên quan đến vụ việc tranh chấp giữa ông T, ông H và bà C.

* Tại Biên bản lấy lời khai ngày 25/4/2025 của Tòa án nhân dân thành phố V (thực hiện ủy thác thu thập chứng cứ) đối với ông Nguyễn Thanh H và ông Tăng Hoàng V. Ông H và ông V xác định không có hùn vốn với ông L, ông R, ông H để xây dựng công trình tuyến dân cư K, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

* Tại Quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 0 - Đồng Tháp quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Võ Hồng T.

Công nhận *"Hợp đồng mua bán"* đề ngày 30/4/2006 giữa ông Võ Hồng T (bên mua) với ông Nguyễn Tấn L, bà Lê Thị Tuyết N (bên bán). Ông Võ Hồng T được quyền sử dụng đất tổng diện tích 38.484,4m$^2$ tại các thửa 166, 167 và 168 (đối chiếu sang bản đồ địa chính chính quy lần lượt là tại các thửa 911, 912 và 913 tờ bản đồ số 5) tất cả tờ bản đồ số 8, đều tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T (Nay là xã T), tỉnh Đồng Tháp do anh Nguyễn Văn H đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ tại các thửa 167 và 168 còn chị Phạm Thị Hồng C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 166.

Buộc anh Nguyễn Văn H, chị Phạm Thị Hồng C chuyển quyền sử dụng đất tổng diện tích 37.849,0m$^2$ thuộc các thửa 166 (diện tích 11.795,0m$^2$), 167 (diện tích 12.872,0m$^2$) và 168 (diện tích 13.182,0m$^2$) tờ bản đồ số 8 (Bản đồ 299) tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T (Nay là xã T), tỉnh Đồng Tháp cho ông Võ Hồng T.

Trong trường hợp anh Nguyễn Văn H, chị Phạm Thị Hồng C không xác lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì đề nghị Ủy ban nhân dân xã T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổng diện tích 37.849,0m$^2$ thuộc các thửa 166 (diện tích 11.795,0m$^2$), 167 (diện tích 12.872,0m$^2$) và 168 (diện tích 13.182,0m$^2$) tờ bản đồ số 8 (Bản đồ 299) tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T (Nay là xã T), tỉnh Đồng Tháp đã cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H và hộ bà Phạm Thị Hồng C đứng tên để cấp lại cho ông Võ Hồng T.

Ông Võ Hồng T được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất tổng diện tích 38.484,4m$^2$ tại các thửa 166, diện tích 12.059,8m$^2$; thửa 167, diện tích 13.008,7m$^2$; thửa 168, diện tích 13.415,9m$^2$ (đối chiếu sang bản đồ địa chính chính quy lần lượt là tại các thửa 911, 912 và 913 tờ bản đồ số 5) tất cả tờ bản đồ số 8, đều tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T (Nay là xã T), tỉnh Đồng Tháp nằm trong phạm vi các mốc: Từ M1 đến M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9 về M1 theo quy định pháp luật.

*(Có sơ đồ đo đạc và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ kèm theo)*

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Văn H, chị Phạm Thị Hồng C về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng mua bán đất của ông Võ Hồng T với ông Nguyễn Tấn L đề ngày 30/4/2006, buộc ông Võ Hồng T phải trả lại toàn bộ diện tích 38.484,4m$^2$ tại các thửa 166, 167 và 168 (bản đồ 299).

3. Về án phí:

Buộc anh Nguyễn Văn H, chị Phạm Thị Hồng C liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng 78.781.280đồng (Trong đó gồm: 78.181.280đồng là tiền án phí không chấp nhận yêu cầu của anh H, chị C về việc buộc ông T trả lại diện tích đất 38.484,4m$^2$; 300.000đồng là tiền án phí không chấp nhận yêu cầu của anh H, chị C về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng mua bán đất của ông Võ Hồng T với ông Nguyễn Tấn L đề ngày 30/4/2006; 300.000đồng là tiền án phí do chấp nhận yêu cầu của ông T về việc buộc anh chị chuyển QSDĐ) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng 40.041.000đồng (Theo biên lai số 0004994 ngày 11/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 0 – Đồng Tháp) số tiền 39.009.000đồng và biên lai số 0000969 ngày 15/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp số tiền 1.032.000đồng). Vậy, anh Nguyễn Văn H, chị Phạm Thị Hồng C còn phải liên đới nộp 38.740.280đồng (Ba mươi tám triệu bảy trăm bốn mươi nghìn hai trăm tám mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về quyền yêu cầu thi hành án khi bản án có hiệu lực pháp luật và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Kháng cáo: Ngày 08/10/2025, ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Hồng C là bị đơn của vụ án kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm: Ông H và bà C yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 0 – Đồng Tháp theo hướng không chấp nhận toàn bộ khởi kiện của ông T. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H và bà C.

* Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự có mặt tại phiên tòa đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Hồng C; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, đã được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Hồng C, là bị đơn của vụ án trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Hồng C:

Ông H và bà C xác định: Tổng diện tích tranh chấp là 37.849m$^2$ (đo đạc thực tế là 38.484,4m$^2$) tại các thửa 166, diện tích 12.059,8m$^2$; thửa 167, diện tích 13.008,7m$^2$; thửa 168, diện tích 13.415,9m$^2$ (đối chiếu sang bản đồ địa chính chính quy lần lượt là tại các thửa 911, 912 và 913 tờ bản đồ số 5) tất cả tờ bản đồ số 8, cùng tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T (Nay là xã T), tỉnh Đồng Tháp nằm trong phạm vi các mốc: Từ M1 đến M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9 về M1 ông, bà không chuyển nhượng cho ông Võ Hồng T nên ông, bà không đồng ý với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm.

Ông Võ Hồng T khởi kiện yêu cầu ông H, bà C thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông theo Hợp đồng mua bán đề ngày 30/4/2006 đã ký kết giữa ông T và ông Nguyễn Tấn L.

Xét thấy: Theo hồ sơ vụ án thì vào năm 2003, bà Lê Thị Tuyết N, ông Nguyễn Tấn L cùng ông Tăng Hoàng V, ông Lê Văn K, ông Nguyễn Thanh H, ông Nguyễn Văn H và ông Võ Ngọc R có hùn vốn mở Công ty TNHH Hiền Đ do bà Lê Thị Tuyết N (vợ ông L) làm giám đốc. Ông L làm Phó giám đốc. Tại Biên bản họp hội đồng quản trị đề ngày 02/01/2003 về việc thống nhất nâng vốn điều lệ Công ty và phần vốn góp của từng thành viên trong Công ty TNHH H gồm:

+ Bà Lê Thị Tuyết Nh chiếm tỷ lệ phần vốn góp là 50%;

+ Ông Võ Ngọc R chiếm tỷ lệ phần vốn góp là 20%;

+ Ông Nguyễn Thanh H chiếm tỷ lệ phần vốn góp là 13,2%;

+ Ông Lê Văn K chiếm tỷ lệ phần vốn góp là 5,6%;

+ Ông Tăng Hoàng V chiếm tỷ lệ phần vốn góp là 5,6%;

+ Ông Nguyễn Văn H chiếm tỷ lệ phần vốn góp là 5,6% số tiền cụ thể là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Các thành viên góp vốn đều có ký tên.

Công ty TNHH H được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu vào ngày 06/9/2002. Ngành, nghề kinh doanh: *"-Xây dựng các công trình: Dân dụng; Công nghiệp; Giao thông (cầu, đường, cống...); Thủy lợi; Dọn dẹp tạo mặt bằng xây dựng; Đường dây và trạm biến áp; Đường ống cấp thoát nước. – Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu dân cư tập trung, các loại nhà ở phục vụ nhân dân. – Lắp đặt thiết bị cho các công trình xây dựng...."*. Vốn điều lệ: 500.000.000 VNĐ. Đăng ký thay đổi lần 1 ngày 10/6/2009. Đăng ký thay đổi lần 2 ngày 22/3/2010. Vốn điều lệ: 1.000.000.000 VNĐ.

Công ty TNHH H bị thu hồi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh vào ngày 15/8/2018.

Bà Nh, ông L, ông R, ông H, ông V, ông K, ông H thống nhất hùn vốn để thi công công trình tuyến dân cư bờ nam kênh T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Công trình nêu trên đã làm xong nhưng bị thua lỗ nên các ông L, ông H, ông V, ông H và ông R mở nhiều cuộc họp Hội đồng quản trị về việc xử lý công nợ đi đến thống nhất là thu hồi giấy đất do ông H đứng tên (do ông H đang quản

lý 01 giấy và ông R đang quản lý 01 giấy) để bán trả nợ hoặc bán không được thì chuyển cho công ty thế chấp vay trả nợ.

Bà Nh, ông L xác nhận: Trong quá trình thi công công trình, Công ty TNHH H có nợ ông cửa hàng mua bán xăng dầu H số tiền 97.000.000 đồng mua xăng dầu. Do không có khả năng thanh toán nên vào ngày 30/4/2006 ông L có ký kết Hợp đồng mua bán (V/v bán đất hầm, ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp) với ông Võ Hồng T, thống nhất bán phần đất ao (hầm) có tổng diện tích là 41.000m$^2$ tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp cho ông T để cấn trừ nợ. Diện tích đất 41.000m$^2$ có giá trị là 135.000.000 đồng (đơn giá 3.292,682 đồng/m$^2$) nên sau khi ký hợp đồng mua bán với ông L, ông T còn phải trả thêm tiền chuyển nhượng đất cho ông L là 38.000.000 đồng.

Ông T trình bày: Ngày 27/3/2008, ông T đã giao đủ cho ông L số tiền 38.000.000 đồng. Từ năm 2006, ông T đã sử dụng toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng cho đến nay. Nhiều năm qua, ông T nhiều lần yêu cầu ông L thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông L hứa hẹn nhưng không thực hiện. Ông T biết được ông H và bà C là thành viên của Công ty TNHH H đứng tên quyền sử dụng đất này nên ông T khởi kiện yêu cầu ông H và bà C thực hiện tiếp tục đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

[2.1] Tại hồ sơ thể hiện 02 biên nhận:

- Biên nhận ngày 26/3/2003 của ông Nguyễn Văn M và ông Nguyễn Văn B nhận của ông Võ Ngọc R tổng số tiền 193.888.200 đồng để chuyển nhượng diện tích 27.308,2m$^2$ đất sản xuất nông nghiệp (lúa);

- Biên nhận ngày 26/3/2003 của ông Nguyễn Văn T nhận của ông Võ Ngọc R tổng số tiền là 95.894,730 đồng để chuyển nhượng diện tích 13.506,3m$^2$ đất sản xuất nông nghiệp (lúa).

Tổng diện tích đất chuyển nhượng là 40.814,5m$^2$. Tổng diện tích đất do ông R chuyển nhượng nêu trên, tại 02 biên nhận tiền ngày 26/3/2003 của ông M, ông B và ông T không thể hiện vị trí đất ở đâu.

Hai biên nhận nêu trên thể hiện ông Võ Ngọc R là người thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng tổng diện tích đất sản xuất nông nghiệp 40.814,5m$^2$. Nội dung này mâu thuẫn với lời trình bày của ông Võ Ngọc R tại Biên bản lấy lời khai người làm chứng vào ngày 09/5/2024 và lời trình bày của ông Nguyễn Tấn L tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 09/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện T. Ông R và ông L đều trình bày: *".....chính ông V là người đứng ra kêu ông H hùn vốn vào cùng làm cho nên ông H mới bỏ tiền ra mua đất nhưng ông H yêu cầu là phải tính lãi 5% và phải để cho ông H đứng tên đất"*.

Đất do ông R chuyển nhượng là đất sản xuất nông nghiệp (còn làm lúa) vào ngày 26/3/2003. Trong khi đó, bà Phạm Thị Hồng C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu là 11.795m$^2$ đất ao (nuôi trồng thủy sản) vào ngày 28/3/2003 và ông Nguyễn Văn H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu là 26.054m$^2$ đất ao (nuôi trồng thủy sản) vào ngày 28/3/2003. Đồng thời, tính từ ngày nhận tiền chuyển nhượng đất đến ngày ông H, bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu chỉ cách nhau 02 ngày.

[2.2] Theo Biên bản họp H đồng quản trị công ty TNHH H ngày 02/01/2003 thì ông Nguyễn Văn H là thành viên góp vốn bằng số tiền là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Biên bản này không thể hiện việc ông H góp vốn bằng quyền sử dụng đất và không có căn cứ bà Phạm Thị Hồng C không phải là thành viên của công ty.

Bà Nh và ông L, cũng như công ty TNHH H không có tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh tổng diện tích tranh chấp là 37.849m$^2$ (không phải diện tích 41.000m$^2$ như nội dung thể hiện tại các Biên bản họp) tại các thửa đất số 166, 167, 168 cấp cho hộ bà Phạm Thị Hồng C và hộ ông Nguyễn Văn H là tài sản của công ty TNHH H; Cũng không có chứng cứ công ty TNHH H giao cho ông Nguyễn Văn H đứng tên quyền sử dụng đất tranh chấp.

[2.3] Tại Biên bản lấy lời khai ngày 25/4/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long (thực hiện ủy thác thu thập chứng cứ) đối với ông Nguyễn Thanh H và ông Tăng Hoàng V. Ông H và ông V xác định không có hùn vốn với ông L, ông R, ông H để xây dựng công trình tuyến dân cư K, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Ông H và ông V không biết việc ông H bỏ vốn vào để mua đất và có thỏa thuận là để ông H, bà C đứng tên quyền sử dụng đất. Chữ ký tại Biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 25/11/2003 không phải là chữ ký của ông V và ông H. Các thửa đất tranh chấp số 166, 167, 168 giữa ông T và ông H, bà C không có liên quan đến ông H và ông V.

[2.4] Theo Biên bản họp Hội đồng quản trị đề ngày 25/11/2003 có mặt gồm: Ông Nguyễn Tấn L, ông Tăng Hoàng V, ông Võ Ngọc R, ông Nguyễn Thanh H và anh Nguyễn Văn H ký tên, nội dung cuộc họp như sau: *"Sau khi bàn bạc HĐQT đi đến thống nhất: đồng ý thu hồi giấy tờ mua đất hầm (02 giấy quyền sử dụng đất) do anh H đứng tên, trong đó anh Nguyễn Văn H giữ 01 giấy*

*QSDĐ, ông Võ Ngọc R giữ 01 giấy QSDĐ. 1/ Thống nhất lấy 02 giấy tờ đất QSDĐ để bán trả nợ cho hợp đồng số 06 ngày 25/3/2003 (hợp đồng trúng thầu xây dựng công trình tuyến dân cư bờ Nam kênh T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp) bằng số tiền bán đất bấy nhiêu sẽ thanh toán hết bấy nhiêu. Nếu như bán không được sẽ chuyển đất cho công ty vay để thanh toán nợ. Phần nợ còn lại sẽ thanh toán khi hết thời gian bảo hành lúc chủ đầu tư chuyển tiền.*

*2/ Giao cho anh Nguyễn Tấn L và anh Tăng Hoàng V tìm người bán đất.*

*3/ Trách nhiệm của anh Nguyễn Văn H và anh Võ Ngọc R là phải giao 02 giấy QSDĐ lại cho anh L và anh V để tìm người bán đất. Nếu 02 thành viên này không thực hiện đúng với tinh thần nội dung trên thì sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm trước các công nợ của công ty về công trình tuyến dân cư kênh T…..*". Tuy nhiên, nội dung tại cuộc họp nêu trên hoàn toàn không đề cập đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Phạm Thị Hồng C (vợ ông H) đứng tên.

[2.5] Toàn bộ tài liệu, chứng cứ thể hiện tại hồ sơ vụ án hoàn toàn không hiện việc ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị Hồng C thống nhất giao tổng diện tích đất là 37.849m$^2$ cho ông Nguyễn Tấn Lchuyển nhượng cho ông Võ Hồng T để thanh toán nợ của công ty TNHH H.

[2.6] Hợp đồng mua bán ngày 30/4/2006 giữa ông Nguyễn Tấn L và ông Võ Hồng T xác định bán đất hầm tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Trong khi đó, diện tích đất ông H và bà C đứng tên tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

[2.7] Theo Biên bản họp Hội đồng quản trị công ty TNHH H ngày 02/01/2003 thì ông Lê Văn K là thành viên với vốn góp là 5,6%, số tiền góp vốn cụ thể là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết công nợ, họp Hội đồng quản trị không lần nào đề cập đến vai trò của ông K; Khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ nhận định do ông K bị bệnh tai biến nằm 01 chỗ là chưa đầy đủ và không phù hợp.

Từ những tài liệu, chứng cứ thể hiện tại hồ sơ và phân tích nêu trên cho thấy: Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về nội dung: chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ trong quá trình giải quyết vụ án và chưa đánh giá đầy tài liệu, chứng cứ một cách khách quan, phù hợp với quy định của pháp luật nhưng lại chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn giao tổng diện tích đất 37.849m$^2$ cho nguyên đơn là chưa phù hợp. Đồng thời, lời khai của các đương sự có mâu thuẫn với nhau nhưng không được Tòa cấp sơ thẩm đối chất để làm sáng tỏ thêm về nội dung của vụ án.

* Về tố tụng:

- Tòa án cấp sơ thẩm cũng không xem xét đối với vai trò của ông Lê Văn Khế, là thành viên Hội đồng quản trị công ty TNHH H;

- Diện tích đất do ông L bán cho ông T ở ấp B thể hiện tại Hợp đồng mua bán ngày 30/4/2006 nhưng đất ông H, bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở ấp Tvà không được Tòa cấp sơ thẩm xác định có phải cùng một diện tích đất hay không?

[3] Xét ý kiến đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là không có căn cứ, không phù hợp với nhận định nêu tên nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị.

[4] Những nội dung và thủ tục tố tụng như đã phân tích nêu trên cần thiết phải được làm rõ để đảm bảo hai cấp xét xử và đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân khu vực 0 – Đồng Tháp xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Do bản án sơ thẩm bị hủy nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không xem xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Hồng C.

[5] Do hủy bản án sơ thẩm nên ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Hồng C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 0 – Đồng Tháp.

Giao toàn bộ hồ sơ về cho Tòa án nhân dân khu vực 0 – Đồng Tháp xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Hồng C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Hồng C được nhận lại số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004979 ngày 16/10/2025 của Thi hành án dân sự Đồng Tháp.

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

***Nơi nhận:***
- Phòng TT,KT &THA TAT
- VKSND Tỉnh;
- Thi hành án dân sự Tỉnh;
- Tòa án ND khu vực 0;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

**Đã ký**

**Phạm Thị Liên Hiệp**