

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 759/2025/DS-PT

Ngày: 29-9-2025

V/v tranh chấp: “Hợp đồng mua bán tài sản, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận 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: Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thanh Nhân

Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Phúc Thẩm - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 29 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 331/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2025 về tranh chấp “Hợp đồng mua bán tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 183/2025/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 987/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Huỳnh H, sinh năm 1968;

Địa chỉ: ấp Đ, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp Đ, xã C, tỉnh Đồng Tháp).

Đại diện ủy quyền: Chị Lý Nguyễn Huyền T, sinh năm 1989 (Có mặt);

Địa chỉ: ấp H, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp H, xã B, tỉnh Đồng Tháp).

(Theo văn bản ủy quyền 04/12/2023)

- *Bị đơn:*

1. Chị Lê Thị Thanh T1, sinh năm 1970 (vắng mặt);

2. Anh Huỳnh Hữu M, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp B, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp B, xã C, tỉnh Đồng Tháp).

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

1. Anh Phạm Văn C, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Số A N, phường C, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1965 (có mặt);

Địa chỉ: ấp P, xã T, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp P, phường M, tỉnh Đồng Tháp).

(Theo văn bản ủy quyền ngày 01/8/2024)

2. Văn phòng C1 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B Quốc lộ E, Ô, Khu B, Thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay là số 25 Quốc lộ E, Ô 2, Khu B, xã C, tỉnh Đồng Tháp)

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Văn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn bà Lê Thị Huỳnh H trình bày:

Vào năm 2017 đến năm 2019, anh Huỳnh Hữu M và chị Lê Thị Thanh T1 có mua gạo của bà. Đến ngày 06/5/2019, hai bên tổng kết nợ, anh M, chị T1 nợ bà số tiền 640.000.000 đồng. Chị T1 viết và ký tên biên nhận nợ. Vào ngày 08/7/2019, bà khởi kiện yêu cầu anh M, chị T1 trả số tiền mua gạo 640.000.000 đồng, đến ngày 29/10/2019, bà làm đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 22, diện tích 151,2 m² đất ở tại ấp B, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Tuy nhiên, phần đất này chị T1 và anh M đã chuyển nhượng anh Phạm Văn C và anh C được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền dùng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 134446, số vào sổ cấp GCN: CS28096 ngày 30/10/2019. Vụ án được Tòa án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm theo bản án số 461/2019/DSST ngày 29/11/2019 và Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm theo bản án số 204/2020/DSPT ngày 30/6/2020, hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C xét xử lại theo trình tự sơ thẩm. Ngày 29/9/2023, bà H có

đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện và Tòa án nhân dân huyện C ra quyết định số 467/2023/QĐST-DS ngày 29/09/2023, đình chỉ giải quyết vụ án.

Ngày 17/01/2024, bà khởi kiện yêu cầu chị T1 và anh M trả số tiền 640.000.000 đồng, tính lãi từ ngày 08/6/2019 đến ngày xét xử với lãi suất 0,83%/ tháng, trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 07/10/2019 giữa chị Lê Thị Thanh T1, anh Huỳnh Hữu M với anh Phạm Văn C đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 22, diện tích 151,2 m², đất tại ấp B, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CT 134446, số vào sổ cấp GCN: CS28096, thửa đất số 10, tờ bản đồ số 22, diện tích 151,2m², Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp cho anh Phạm Văn C vào ngày 30/10/2019, đất tại ấp B, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang và tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 15/2019/QĐ-BPKCTT ngày 31/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện C. Quá trình giải quyết vụ án, bà xin rút yêu cầu tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 15/2019/QĐ-BPKCTT ngày 31/10/2019.

Bị đơn anh Huỳnh Hữu M và chị Lê Thị Thanh T1 vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn C trình bày:

Năm 2019, anh M, chị T1 chuyển nhượng cho anh phần đất thửa đất số 10, tờ bản đồ số 22, diện tích 151,2m², đất tại ấp B, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang với số tiền 900.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng ghi 120.000.000 đồng. Khi nhận đất, anh tiến hành sửa chữa lại nhà xưởng, nhà kho. Phần đất hiện nay anh được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Huỳnh H về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1 ngày 07/10/2019 giữa chị Lê Thị Thanh T1, anh Huỳnh Hữu M với anh đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 22, diện tích 151,2 m² và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh vào ngày 30/10/2019 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 134446, số vào sổ cấp GCN: CS28096 vì việc chuyển nhượng đất giữa anh và anh M, chị T1 là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:

Ngày 07/10/2019, Văn phòng C1 có nhận hồ sơ yêu cầu lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” do chị Lê Thị Thanh T1 và anh Huỳnh Hữu M yêu cầu. Thủ tục lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh M, chị T1 và anh C. Văn phòng C1 yêu cầu hai bên đương sự cung cấp đầy đủ thông tin và ký tên điểm chỉ theo đúng quy định pháp luật. Do bận công việc nên Văn phòng công chứng xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 183/2025/DS-ST ngày 06 tháng 05 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 –

Đồng Tháp) đã quyết định áp dụng: Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39; Điều 227, Điều 228 và Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 430, Điều 440, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 124, Điều 131, Điều 407 và Điều 147 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình; Nghị quyết số 326/2016/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, lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Huỳnh H.

[1] Buộc anh Huỳnh Hữu M, chị Lê Thị Thanh T1 có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Huỳnh H số tiền vốn 640.000.000 đồng và tiền lãi 371.840.000 đồng, tổng số tiền 1.011.840.000 đồng. (Một tỷ không trăm mười một triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng).

[2] Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2019, số công chứng 4626, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 giữa anh Huỳnh Hữu M, chị Lê Thị Thanh T1 và anh Phạm Văn C đối với thửa đất thửa đất số 10, tờ bản đồ số 22, diện tích 151,2 m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 911464, số vào sổ cấp GCN CH00631 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 11/8/2011 cho bà Lê Thị Thanh T1 và ông Huỳnh Hữu M, đất tại ấp B, xã S, huyện C là vô hiệu.

Anh Huỳnh Hữu M, chị Lê Thị Thanh T1 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Buộc anh Huỳnh Hữu M, chị Lê Thị Thanh T1 có nghĩa vụ trả lại anh Phạm Văn C số tiền 826.082.784 đồng. (T3 trăm hai mươi sáu triệu không trăm tám mươi hai nghìn bảy trăm tám mươi bốn đồng).

[3] Đình chỉ yêu cầu của bà H về việc tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 15/2019/QĐ-BPKCTT ngày 31/10/2019.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 07/5/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Văn C có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của anh Phạm Văn C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Anh C đã ký hợp đồng chuyển nhượng mua thửa đất số 10, diện tích 151,2m² vào ngày 07/10/2019. Anh C đã thực hiện nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng là giao đủ tiền và nhận đất sử dụng. Đến ngày 30/10/2019 anh C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy. đến thời điểm ngày 30/10/2019 thửa đất số 10 là tài sản thuộc quyền sử dụng của anh C không còn là tài sản của chị T1, anh M. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm

thời ngày 31/10/2019 đối với thửa đất số 10 là không đúng quy định pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến: Về tố tụng việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời trình bày của đại diện ủy quyền nguyên đơn để xác định thửa đất số 10, tờ bản đồ 22, diện tích 151,2m² tại ấp B, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang là tài sản duy nhất của chị T1, anh M nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ, xác minh ngoài thửa đất số 10, tờ bản đồ số 22 thì anh M, chị T1 còn có tài sản khác để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho bà H hay là tài sản duy nhất của anh M, chị T1 lại chuyển nhượng cho anh C để xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh M, chị T1 là nhằm mục đích tẩu tán tài sản.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Đồng Tháp).

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của anh C, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của anh Phạm Văn C thực hiện đúng quy định theo Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự, thời hạn kháng cáo đúng quy định Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Hợp đồng mua bán tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là đúng quy định theo Điều 430 Bộ luật Dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của anh Phạm Văn C, nhận thấy; Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Lê Thị Thanh T1, anh Huỳnh Hữu M với anh Phạm Văn C xác lập vào ngày 07/10/2019. Theo đó các bên thỏa thuận anh M, chị T1 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 10, tờ bản đồ 22, diện tích 151,2m² tại ấp B, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Việc chuyển nhượng giữa các bên lập thành văn bản có chứng thực của Văn phòng công chứng, tuân thủ đúng qui định pháp luật đất đai.

Anh C đã đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS28096 ngày 30/10/2019.

Xét Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời trình bày của đại diện ủy quyền nguyên đơn để xác định thửa đất số 10, tờ bản đồ 22, diện tích 151,2m² tại ấp B, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang là tài sản duy nhất của chị T1, anh M nhưng anh M, chị T1 lại chuyển nhượng cho người khác và số tiền chuyển nhượng, anh muôn, chị T1 không dùng để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà H là nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho người thứ 3 theo quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự là chưa có cơ sở.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ thì không có tài liệu, chứng cứ để xác định thửa đất số 10 là tài sản duy nhất của anh M, chị T1 và ngoài thửa đất số 10 thì anh M, chị T1 còn có tài sản nào khác để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho bà H. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời trình bày của đại diện ủy quyền của nguyên đơn là chưa đủ căn cứ để xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông M, bà T1 là nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba.

[3] Xét Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, thu thập chứng cứ xác định ngoài thửa đất số 10 thì anh M, chị T1 còn tài sản nào khác để thi hành nghĩa vụ mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục thiếu sót trên. Đồng thời, tại phiên tòa đại diện ủy quyền của anh C có yêu cầu định giá lại thửa đất 10, tờ bản đồ số 22, diện tích 151,2m² vì cho rằng giá theo chứng thư định giá là không đúng. Do phát sinh tình tiết mới tại phiên tòa phúc thẩm, mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được tại phiên tòa nên cần phải hủy án sơ thẩm để Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

[4] Do hủy án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử chưa xem xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn C. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm nên anh C không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Hủy Bản án sơ thẩm số 183/2025/DS-ST ngày 06/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Đồng Tháp). Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Đồng Tháp xét xử lại theo thủ tục chung.

2. Về án phí phúc thẩm: Anh Phạm Văn C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại anh C 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0008805 ngày

07/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND Khu vực 1 – Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

Nguyễn Thị Diệp Thúy