

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 314/2025/DS-PT
Ngày 13 - 6 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng dân sự
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 Nguyễn Tấn Tăng.

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt.

Bà Kiều Kim Xuân.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Chí Dũng, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Trong các ngày 16 tháng 4 năm 2025, ngày 16 tháng 5 năm 2025 và ngày 13 tháng 6 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 17/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng 10 năm 2024, “V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 241/2024/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 114/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 192/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Trần Chí L, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh L: Luật sư Lê Văn L1, Văn phòng Luật sư Phạm Minh T, đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ: Số A, L, khóm C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Chị Hồ Thị Thùy D, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Ấp D, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh;

Địa chỉ: Đường C, khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.2 Công ty Cổ phần T4;

Địa chỉ: Số B, đường H, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp: Anh Mai Hùng C - Chức vụ: Chuyên viên pháp lý Công ty Cổ phần T4. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 04/11/2024.

Địa chỉ: Tầng C, Tháp Sarimi B, số G, đường N, phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 Công ty Cổ phần L5;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tấn Đ; Chức vụ: Tổng giám đốc.

Địa chỉ trụ sở chính: Lô MA3, khu công nghiệp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của ông Đ:

- Ông Nguyễn Tiến P

Địa chỉ: 16.04 T Chung cư R, số B N, phường T, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1995.

Địa chỉ: Lô M, khu công nghiệp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 03/4/2025.

3.4 Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Tổ B, ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của ông H: Ông Triệu Trọng Đ1, sinh năm 1989. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 03/3/2025.

Địa chỉ: Số A, đường L, phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Ông Nguyễn Tuấn L2, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Tổ B, ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

* *Người kháng cáo:* Do kháng cáo của Công ty Cổ phần T4, Công ty Cổ phần L5, ông Nguyễn Văn H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Anh L3, anh C, anh H, anh Đ1, Luật sư L1 có mặt tại phiên tòa. Riêng anh L3, anh H có đơn xin xét xử vắng mặt phiên tòa hôm nay (ngày 13/6/2025). Luật sư L1 vắng mặt phiên tòa hôm nay (ngày 13/6/2025). Chị D, anh T1, anh L2 vắng mặt không có lý do tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn anh Trần Chí L, người đại diện hợp pháp anh Nguyễn Văn M trình bày tại phiên tòa sơ thẩm:

Ngày 12/4/2023, anh L và chị D có thỏa thuận về việc chị D chuyển nhượng cho anh L phần đất thuộc thửa số 748, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.901m², đất tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp với giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng. Anh L3 đã đưa trước cho chị Duyên số tiền 400.000.000 đồng, số tiền còn lại 200.000.000 đồng sẽ giao cho chị D ngày 13/4/2023 khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Ủy ban nhân dân xã B. Hiện phần đất do chị D đang đứng tên. Sau khi ký hợp đồng anh L3, chị D có xuống phần đất và bàn giao đất cho anh L3 quản lý, sử dụng. Đất có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp với đất của ông Phạm Văn L4;

Hướng T2 giáp với đất của bà Phạm Thị M1;

Hướng Bắc giáp với đất ông Đinh Văn V;

Hướng Nam giáp với kênh 13.

Sau khi nhận chuyển nhượng anh L3 đã nhiều lần yêu cầu chị D làm thủ tục sang tên nhưng chị D không thực hiện.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh giải quyết yêu cầu:

Buộc chị Hồ Thị Thùy D phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký ngày 13/4/2023, phải làm thủ tục sang tên cho anh Trần Chí L đứng tên quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.901m² (đo đạc thực tế 3.913,3m²), đất thuộc thửa 748, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Anh L3 đồng ý trả cho chị Duyên số tiền còn thiếu 200.000.000 đồng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính hiện nay anh L3 đang quản lý, không cầm cố, thế chấp cho ai. Diện tích đất tranh chấp anh L3 trực tiếp canh tác từ khi làm thủ tục chuyển nhượng cho đến nay.

- Bị đơn chị Hồ Thị Thùy D đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và không gửi văn bản trình bày ý kiến cho Tòa án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần L5 trình bày:

Anh Trần Chí L khởi kiện buộc chị Hồ Thị Thùy D phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký ngày 13/4/2023, phải làm thủ tục sang tên cho anh Trần Chí L đứng tên quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.901m², đất thuộc thửa 748, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Công ty cổ phần L5 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện này, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Giao dịch giữa ông Trần Chí L và chị Hồ Thị Thùy D không đáp ứng điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự.

Hiện quyền sử dụng đất đối với thửa đất 748, tờ bản đồ số 12 nêu trên đang bị Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh kê biên để thực hiện thi hành án đối với nghĩa vụ trả nợ của chị Hồ Thị Thùy D đối với Công ty cổ phần L5 và những người được thi hành án khác.

Việc công nhận hợp đồng giữa hai bên sẽ ảnh hưởng, xâm phạm tới quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty cổ phần L5.

Đồng thời, Công ty cổ phần L5 cũng xin vắng mặt trong toàn bộ các phiên họp, phiên hòa giải, phiên tòa xét xử vụ án của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh. Kính mong Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh xem xét, giải quyết.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tuấn L2 trình bày:

Theo bản án của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, chị Hồ Thị Thùy D có nghĩa vụ trả cho ông L2 tổng cộng 1.383.615.000 đồng. Từ khi có bản án đến nay, chị D không trả số tiền nào cho ông L2. Đối với diện tích đất tranh chấp yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi cho ông L2. Ông L2 yêu cầu Tòa án đưa vụ án ra xét xử, không yêu cầu Tòa án hòa giải lại.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Theo bản án của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, chị Hồ Thị Thùy D có nghĩa vụ trả cho ông L2 tổng cộng 836.000.000 đồng. Từ khi có bản án đến nay,

chị D không trả số tiền nào cho ông T1. Đối với diện tích đất tranh chấp yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi cho ông T1. Ông T1 yêu cầu Tòa án đưa vụ án ra xét xử, không yêu cầu Tòa án hòa giải lại.

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H trình bày:

Theo bản án của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, chị Hồ Thị Thùy D có nghĩa vụ trả cho ông L2 tổng cộng 800.000.000 đồng. Từ khi có bản án đến nay, chị D không trả số tiền nào cho ông T1. Đối với diện tích đất tranh chấp yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi cho ông H. Ông H yêu cầu Tòa án đưa vụ án ra xét xử, không yêu cầu Tòa án hòa giải lại.

- Theo văn bản số: 294/CCTHADS ngày 30/7/2024, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh có ý kiến:

Theo Quyết định số 01/2022/QĐST-KDTM ngày 07/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh thì chị Hồ Thị Thùy T3, ông Hồ Văn C1, bà Nguyễn Thị V1, chị Hồ Thị Thùy D, anh Hồ Tấn P1, chị Đinh Thị Mỹ N có nghĩa vụ trả cho Công ty cổ phần T4 số tiền 1.135.916.000 đồng và lãi; Bản án số 12/2023/KDTM-ST ngày 16/9/2023 thì chị Hồ Thị Thùy T3, chị Hồ Thị Thùy D trả cho Công ty cổ phần L6 số tiền 630.213.474 đồng và lãi; Bản án số 120/2023/DS-ST ngày 18/8/2023 thì chị Hồ Thị Thùy D trả cho ông Nguyễn Văn T1 số tiền 836.000.000 đồng và lãi; Bản án số 141/2023/DS-ST ngày 26/8/2023 thì chị Hồ Thị Thùy D trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 800.000.000 đồng và lãi; Bản án số 12/2023/DS-ST ngày 18/8/2023 thì chị Hồ Thị Thùy D phải trả cho ông Nguyễn Tuấn L2 số tiền 1.383.615.000 đồng và lãi.

Qua xác minh được biết chị Hồ Thị Thùy D có tài sản là quyền sử dụng đất thửa 748, tờ bản đồ số 12, tọa lạc xã B. Ngày 29/11/2023 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh đã ra Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất số 07/QĐ-CCTHADS đối với thửa đất nêu trên. Sau khi ra quyết định thì phát hiện anh Trần Chí L đã khởi kiện tranh chấp thửa đất nêu trên và được Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh thụ lý theo Thông báo thụ lý số 1653/TB-TLVA ngày 23/10/2023.

Do tài sản có tranh chấp nên cơ quan thi hành án dân sự hoãn việc thi hành án chờ kết quả giải quyết của Tòa án. Hiện tại đối với thửa đất nêu trên cơ

quan thi hành án dân sự chưa thực hiện việc kê biên quyền sử dụng đất cho đến khi có Bản án, Quyết định của Tòa án thì sẽ tiếp tục tổ chức thi hành án.

Trên đây là thông tin xử lý tài sản đối với thửa đất số 748, tờ bản đồ số 12, tọa lạc xã B của chị Hồ Thị Thùy D, Chi cục Thi hành án dân sự huyện cung cấp đến Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh.

* Tại Quyết định Bản án sơ thẩm số 241/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp đã xử:

- Chấp nhận yêu cầu của anh Trần Chí L. Buộc chị Hồ Thị Thùy D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 13/4/2023 tại Ủy ban nhân dân xã B, huyện C.

- Anh Trần Chí L được quyền quản lý, quyền sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế 3.913,3m² (đất trồng lúa), được xác định trong phạm vi các mốc: M1-M2-M3-M4-M5-M6-M1, theo sơ đồ đo đạc ngày 03/4/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cung cấp, đất thuộc thửa 748, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Buộc anh Trần Chí L có nghĩa vụ trả cho chị Hồ Thị Thùy Duyên S tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

- Đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi diện tích đất 3.913,3m² (đất trồng lúa), thuộc thửa 748, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cấp cho chị Hồ Thị Thùy D để cấp lại cho anh Trần Chí L.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09 tháng 10 năm 2024 ông Nguyễn Văn H, ngày 04 tháng 11 năm 2024 Công ty Cổ phần T4 và ngày 05 tháng 11 năm 2024 Công ty Cổ phần L5, có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm số 241/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

1. Công ty Cổ phần T4 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu sửa bản án theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Trần Chí L. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Chí L và chị Hồ Thị Thùy D vô hiệu. Giao tài sản là thửa đất số 748, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc ấp D, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp do chị Hồ Thị Thùy D đứng tên

quyền sử dụng đất cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh xử lý để đảm bảo thi hành án cho Công ty Cổ phần T4.

2. Công ty Cổ phần L5 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu sửa án theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Trần Chí L. Giao tài sản là thửa đất số 748, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc ấp D, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp do chị Hồ Thị Thùy D đứng tên quyền sử dụng đất cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh xử lý để đảm bảo thi hành án cho Công ty Cổ phần L5.

3. Ông Nguyễn Văn H kháng cáo toàn bộ nội dung bản án và yêu cầu sửa bản án theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Trần Chí L: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Chí L với chị Hồ Thị Thùy D đối với thửa đất 748, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh L trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L và chị D được ký kết đúng theo quy định tại Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự, Điều 188 Luật Đất đai. Anh L3 đã trả tiền chuyển nhượng đất cho chị D nhận 400.000.000 đồng, chị D đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa đất số 748 cho anh L3 quản lý sử dụng từ ngày 13/4/2023 cho đến nay, anh Linh đã thực hiện nghĩa vụ 2/3 giá trị của hợp đồng. Quyết định số 08/QĐ-CCTHA ngày 28/11/2022 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản; Quyết định số 37/QĐ-CCTHA, ngày 12/5/2023 về việc cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đây không phải là chứng cứ mới; Quyết định số 26/QĐ-CCTHA việc chấm dứt tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất số 748, tờ bản đồ số 12, đất trồng lúa, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần T4, Công ty Cổ phần L5 và ông Nguyễn Văn H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh, phát biểu việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành tốt quy định của pháp luật và đề xuất hướng giải quyết là không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần T4, Công ty Cổ phần L5, ông Nguyễn Văn H, giữ

nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý giải quyết và xét xử vụ án đúng theo quy định Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Công ty Cổ phần T4 (gọi Tập đoàn T4), Công ty Cổ phần L5 (gọi Công ty L5), ông Nguyễn Văn H kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định. Các đương sự vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 273, 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của Tập đoàn T4, Công ty L5 và ông Nguyễn Văn H yêu cầu không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Trần Chí L.

[3] Xét thấy: Theo Quyết định số 01/2022/QĐST-KDTM ngày 07/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh thì chị Hồ Thị Thùy T3, ông Hồ Văn C1, bà Nguyễn Thị V1, chị Hồ Thị Thùy D, anh Hồ Tấn P1, chị Đinh Thị Mỹ N có nghĩa vụ trả cho Tập đoàn T4 số tiền 3.665.916.000 đ và lãi.

[4] Ngày 07/10/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh ban hành Quyết định thi hành án số 54/QĐ-CCTHA. Ngày 28/11/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh ban hành Quyết định thi hành án số 08/QĐ-CCTHA về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của chị Hồ Thị Thùy D trong đó có thửa đất số 748, tờ bản đồ số 12, đất trồng lúa. Ngày 12/5/2023, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh ban hành Quyết định thi hành án số 37/QĐ-CCTHA về việc cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong đó có thửa đất số 748, tờ bản đồ số 12, đất trồng lúa. Ngày 23/5/2023, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh ban hành Quyết định thi hành án số 26/QĐ-CCTHA việc việc chấm dứt tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản trong đó có thửa đất số 748, tờ bản đồ số 12, đất trồng lúa.

[5] Ngày 27/6/2023, Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2023/QĐ-BPKCTT “Phong tỏa

tải sản của người có nghĩa vụ”, đối với thửa đất số 748, diện tích 3.901,4m², tờ bản đồ số 12, đất trồng lúa do chị Hồ Thị Thùy D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Bản án kinh doanh thương mại số 12/2023/KDTM-ST ngày 16/9/2023 thì chị Hồ Thị Thùy T3, chị Hồ Thị Thùy D trả cho Công ty cổ phần L6 số tiền 630.213.474 đồng và lãi. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 03/2023/QĐ-BPKCTT ngày 27/6/2023.

[6] Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2023/DS-ST ngày 18/8/2023 thì chị Hồ Thị Thùy D trả cho ông Nguyễn Văn T1 số tiền 836.000.000 đồng và lãi.

[7] Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2023/DS-ST ngày 18/8/2023 thì chị Hồ Thị Thùy D phải trả cho ông Nguyễn Tuấn L2 số tiền 1.383.615.000 đồng và lãi.

[8] Và tại Bản án dân sự sơ thẩm số 141/2023/DS-ST ngày 26/8/2023 thì chị Hồ Thị Thùy D trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 800.000.000 đồng và lãi.

[9] Sau khi các bản án có hiệu lực pháp luật, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh ban hành Quyết định thi hành án số 227/QĐ-CCTHA, ngày 03/11/2023; Quyết định thi hành án số 233/QĐ-CCTHA, ngày 03/11/2023; Quyết định thi hành án số 406/QĐ-CCTHA, ngày 27/11/2023; Quyết định thi hành án số 407/QĐ-CCTHA, ngày 27/11/2023 và Quyết định thi hành án số 441/QĐ-CCTHA, ngày 29/11/2023.

[10] Ngày 29/11/2023, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh ban hành Quyết định cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản số 07/QĐ-CCTHADS kê biên thửa đất số 748, tờ bản đồ số 12, đất trồng lúa, tại xã B, huyện C do chị Hồ Thị Thùy D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[11] Ngày 24/6/2024, Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp ban hành Quyết định số 01/2024/QĐ-BPKCTT Hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời áp dụng tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2023/QĐ-BPKCTT đối với thửa đất số 748, diện tích 3.901,4m², tờ bản đồ số 12, đất trồng lúa do chị Hồ Thị Thùy D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[12] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 13/4/2023, chị D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 748, tờ bản đồ số 12, tọa lạc xã B, huyện C cho anh L. Hợp đồng có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã B, huyện C. Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2023 được ký kết sau khi Bản án (Quyết định) kinh doanh thương mại số

01/2022/QĐST-KDTM có hiệu lực pháp luật, nhưng thửa đất số 748, tờ bản đồ số 12, tại thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 26/9/2024) không bị kê biên hoặc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Việc chị D có chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa 748, tờ bản đồ số 12 cho anh L là có thật và hình thức của hợp đồng phù hợp theo quy định tại Điều 500, 501, 502, 503 Bộ Luật dân sự năm 2015 và Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013.

[13] Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2023 thì giá chuyển nhượng thửa đất số 748 là 350.000.000 đồng, nhưng anh L xác định giá thực tế chuyển nhượng thửa đất số 748 là 600.000.000 đồng. Anh L3 đã trả cho chị D nhận số tiền 400.000.000 đồng theo biên nhận ngày 13/4/2023. Số tiền chuyển nhượng đất anh L3 trả cho chị D thì không xác định được là chị D giao nộp cho cơ quan thi hành án để thi hành các bản án đã có hiệu lực pháp luật mà chị D là người phải thi hành án, do chị D vắng mặt không cung cấp văn bản trình bày ý kiến. Tuy nhiên, theo Giấy xác nhận ngày 19/5/2025 của Tập đoàn T4 thì ông Hồ Văn C1 là cha ruột của chị D nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh số tiền 2.200.000.000 đồng vào ngày 23/5/2023 và số tiền 30.000.000 đồng vào ngày 21/7/2023, để trả cho Tập đoàn T4, sau ngày chị D nhận tiền chuyển nhượng đất từ anh L3. Điều đó, có căn cứ khẳng định chị D nhận tiền chuyển nhượng đất từ anh L3 trả cho Tập đoàn T4, không có căn cứ để xác định chị D ký hợp đồng chuyển nhượng với anh L3 là để tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại Điều 24, Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ và khoản 2, Điều 75 của Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014. Đồng thời, anh L3 đã trả tiền chuyển nhượng đất được 2/3 giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và anh L3 thống nhất trả số tiền chuyển nhượng đất còn lại cho chị D là 200.000.000 đồng.

[14] Và theo Công văn số 294/CCTHADS ngày 30/7/2024 của Chi cục Thi hành án huyện Cao Lãnh xác định: ...Do tài sản có tranh chấp, nên Cơ quan Thi hành án dân sự hoãn việc thi hành án chờ kết quả giải quyết của Tòa án. Hiện tại đối với thửa đất nêu trên (thửa đất số 748) Cơ quan Thi hành án dân sự chưa thực hiện việc kê biên quyền sử dụng đất cho đến khi có Bản án, Quyết định của Tòa án thì sẽ tiếp tục tổ chức thi hành án.

[15] Như vậy, việc chị D nhận tiền chuyển nhượng đất nộp cho cơ quan thi hành án, để thi hành các khoản nợ mà chị D phải thi hành án và cơ quan Thi hành án xác định thửa đất số 748, diện tích 3.901,4m², tờ bản đồ số 12 không bị kê biên hoặc áp dụng bị pháp khẩn cấp tạm thời, nên án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2023 giữa anh L3 với chị D là có căn cứ.

[16] Do vậy, kháng cáo của Tập đoàn T4, Công ty L5 và anh Nguyễn Văn H yêu cầu không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Trần Chí L, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2023 và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2023 vô hiệu là không có căn cứ.

[17] Xét, đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh L là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[18] Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, không chấp nhận kháng cáo của Tập đoàn T4, Công ty L5, ông Nguyễn Văn H là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[19] Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần T4, Công ty Cổ phần L5, ông Nguyễn Văn H giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[20] Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo kháng nghị.

[21] Do kháng cáo của Tập đoàn T4, Công ty L5, ông Nguyễn Văn H không được chấp nhận, nên Tập đoàn T4, Công ty L5, ông Nguyễn Văn H phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1, Điều 308; Khoản 1, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần T4, Công ty Cổ phần L5, ông Nguyễn Văn H.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 241/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

1. Chấp nhận yêu cầu của anh Trần Chí L. Buộc chị Hồ Thị Thùy D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 13/4/2023 tại Ủy ban nhân dân xã B, huyện C.

Anh Trần Chí L được quyền quản lý, quyền sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế 3.913,3m² (đất trồng lúa), được xác định trong phạm vi các mốc: M1-M2-M3-M4-M5-M6-M1, theo sơ đồ đo đạc ngày 03/4/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cung cấp, đất thuộc thửa 748, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Buộc anh Trần Chí L có nghĩa vụ trả cho chị Hồ Thị Thùy Duyên S tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

- Đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi diện tích đất 3.913,3m² (đất trồng lúa), thuộc thửa 748, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cấp cho bà Hồ Thị Thùy D để cấp lại cho anh Trần Chí L.

- Anh Trần Chí L có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ các ngày 21/12/2023, 03/4/2024 và sơ đồ đo đạc ngày 03/4/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Chị Hồ Thị Thùy D phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự không có giá ngạch.

3.2. Anh Trần Chí L phải chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí anh L đã nộp theo biên lai số: 0004632 ngày 19/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh, anh L còn phải nộp tiếp số tiền 9.700.000 đồng.

4. Về án phí phúc thẩm.

Công ty Cổ phần T4, Công ty Cổ phần L5, ông Nguyễn Văn H mỗi bên phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của Công ty Cổ phần T4, Công ty Cổ phần L5, ông Nguyễn Văn H mỗi bên đã nộp là 300.000 đồng theo ba biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0009290 ngày 25/10/2024, số 0009487 ngày 14/11/2024 và số 0001739 ngày 03/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh, được trừ vào tiền án phí.

5. Về chi phí tố tụng: Chị Hồ Thị Thùy D phải chịu 15.402.756.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Do anh L đã nộp và chi xong nên chị D phải nộp để trả lại cho anh L.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Phòng KTNV THA Tòa án Tỉnh,
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp;
- Chi cục THADS huyện Cao Lãnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Đã ký

Nguyễn Tấn Tạng