

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 531/2026/DS-PT

Ngày: 18/6/2026

V/v tranh chấp: “Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; Di dời
tài sản trả lại 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 Trương Vĩnh Hữu.

Các Thẩm phán: Ông Trần Hữu Tính.

Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Khanh - Thư ký.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 108/2026/TLPT-DS ngày 25 tháng 02 năm 2026 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Di dời tài sản trả lại quyền sử dụng đất”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2025/DS-ST, ngày 10/12/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 6 - tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 841/2026/QĐ-PT ngày 23/3/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Phạm Văn C, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Tổ C, khóm M, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp; Nay là: Tổ 37, khóm M, phường M, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền ông C:

Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1982; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 17, khóm Mỹ Hưng, Phường 3, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp;

Nay là: Tổ 17, khóm Mỹ Hưng, phường Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp;

Lê Thanh N, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Tổ C, khóm D, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp;

Nay là: Tổ 35, khóm D, phường C, tỉnh Đồng Tháp;

Đại diện theo ủy quyền của ông N:

Triệu Trọng Đ, sinh năm 1989; (có mặt)

Địa chỉ: Số 1D, Lê Thị Riêng, Phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp;

Nay là: Số 1D, Lê Thị R, phường C, tỉnh Đồng Tháp.

Nguyễn Văn N1, sinh năm 1975; (chết ngày 27/3/2026)

**. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông N1:*

Nguyễn Thị D, sinh năm 1965; (có mặt)

Nguyễn Thị V, sinh năm 1964; (có mặt)

Nguyễn Văn C1, sinh năm 1969; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ F, khóm M, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp;

Nay là: Tổ 60, khóm M, phường M, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Trần Thanh T1, sinh năm 1977;

Địa chỉ: A - H, khóm M, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp; Nay là: 180 - H, phường M, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền ông T1:

Vũ Tuấn A, sinh năm 1970; (có mặt)

Địa chỉ: A - C, Phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp;

Nay là: 103 - C, phường C, tỉnh Đồng Tháp.

Nguyễn Thị D, sinh năm 1965; (có mặt)

Nguyễn Thị V, sinh năm 1964; (có mặt)

Nguyễn Văn C1, sinh năm 1969; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ F, khóm M, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp;

Nay là: Tổ 60, khóm M, phường M, tỉnh Đồng Tháp.

Nguyễn Văn N1, sinh năm 1975; (chết ngày 27/3/2026)

**. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông N1:*

Nguyễn Thị D, sinh năm 1965; (có mặt)

Nguyễn Thị V, sinh năm 1964; (có mặt)

Nguyễn Văn C1, sinh năm 1969; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ F, khóm M, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp;

Nay là: Tổ 60, khóm M, phường M, tỉnh Đồng Tháp.

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

Nguyễn Thị D, sinh năm 1965; (có mặt)

Nguyễn Thị V, sinh năm 1964; (có mặt)

Nguyễn Văn C1, sinh năm 1969; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ F, khóm M, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp;

Nay là: Tổ 60, khóm M, phường M, tỉnh Đồng Tháp.

**. Người kháng cáo:* Phạm Văn C, Nguyễn Thị V, Nguyễn Văn N1;

**. Kháng Nghị:* Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 – tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn ông Phạm Văn C và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 04/3/2024, ông C có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn N1 và bà Nguyễn Thị D với chiều ngang 15m, chiều dài 30m, tổng diện tích đất là 450m², thuộc thửa số 71, tờ bản đồ số 19, tại phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp với giá trị chuyển nhượng là 2.400.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm triệu đồng);

Việc chuyển nhượng này giữa hai bên có lập Hợp đồng mua bán đất bằng giấy tay cùng ngày 04/3/2024. Theo nội dung trong hợp đồng, ông N1 và bà D đồng ý bán lại một phần mảnh đất do cha mẹ để lại cho ông C (đã được các anh chị em trong gia đình thỏa thuận chia phần của từng người được hưởng) cho ông C với tổng diện tích là 450m² với số tiền là 2.400.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm triệu đồng) và ngày 16/5/2024 hai bên có lập biên nhận với nội dung là ông N1, bà D đã nhận đủ tiền và cam kết tiến hành thủ tục bàn giao đất vào ngày 30/7/2024.

Đến thời điểm bàn giao đất, ông C đến gặp ông N1 và bà D để yêu cầu giao lại phần diện tích đất đã chuyển nhượng trên cho ông C thì ông N1, bà D từ chối thực hiện với lý do là đất thừa kế phải xin ý kiến của bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Văn C1 là chị ruột và anh ruột của ông N1 và bà D, nếu hai người này đồng ý thì mới giao đất được;

Sau đó, ông C có đến gặp bà V và ông C1 xin rào lại phần đất mà ông C đã mua thì bà V và ông C1 không có ý kiến cũng không ngăn cản với lý do là các anh chị em trong gia đình ông, bà đã tự thỏa thuận chia phần đất trên cho từng người. Phần đất ông N1, bà D đứng ra bán là thuộc phần của ông N1, bà D được hưởng nên ông, bà không có ý kiến gì. Ông C có thông báo cho ông N1, bà D biết nội dung ý kiến của bà V và ông C1 nhưng ông N1 và bà D vẫn đưa ra nhiều lý do khác nhau để chưa cho ông C rào lại đất;

Sau nhiều lần yêu cầu ông N1 và bà D để ông C rào lại phần diện tích đất mà ông C đã mua nhưng hai ông bà cứ hứa hẹn mãi mà không chịu giao đất;

Đến ngày 02/11/2024, ông C có thông báo cho ông N1 và bà D sẽ rào lại phần đất đã mua và ông C cho người đến làm hàng rào bằng tôn bao quanh diện tích đất. Khi rào lại đất thì bà D có ra ngăn cản nhưng khi ông C đưa giấy tờ mua bán có chữ ký của bà D ra thì bà D đi vào nhà và không ngăn cản nữa;

Tuy nhiên, sau khi ông C rào xong ra về thì bà D sử dụng xà beng cạy phá hàng rào. Sự việc chỉ dừng lại khi ông C báo Công an phường M đến để giải quyết thì bà D mới không cạy phá nữa;

Hiện tại, ông C đang quản lý, sử dụng phần đất trên và ông C dựng hàng rào bằng tôn cao 02 mét bao quanh đất. Trên phần diện tích đất 450m² mà ông C rào lại hiện trạng là đất lúa, trên đất chỉ là đất trống không có tài sản, vật kiến trúc, cây trồng gì, chỉ có hàng rào bằng tôn ông C dựng để bảo vệ đất có giá trị khoảng 14.610.600 đồng (mười bốn triệu, sáu trăm mười nghìn sáu trăm đồng);

Phần đất tranh chấp hiện nay do ông C trực tiếp quản lý và sử dụng. Đến thời điểm hiện nay, ông N1, bà D và những người trong gia đình ông N1 không

ai có ý kiến hay khiếu nại gì về việc quản lý, sử dụng khu đất trên của ông C;

Thời điểm ông C mua miếng đất trên có giá trị là 2.400.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm triệu đồng) đến nay giá trị đất trên khoảng 7.500.000.000 đồng (bảy tỷ năm trăm triệu đồng). Dù ông C đã nhiều lần yêu cầu ông N1 và bà D tiến hành thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng hai bên đã ký kết nhưng đến nay vẫn không thực hiện, liên tục trì hoãn và không có động thái tích cực nào để triển khai thực hiện cam kết như trong hợp đồng đã ký;

Ông C yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Nguyễn Văn N1 và bà Nguyễn Thị D tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 04/3/2024 cho ông Phạm Văn C với diện tích 450m² thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 19, toạ lạc tại phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp;

Buộc ông N1 và bà D sang tên cho ông Phạm Văn C phần diện tích đất với chiều ngang 15m, chiều dài 30m, tổng diện tích đất là 450m², thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 19, toạ lạc tại phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/5/2025, ông C xác định diện tích thực tế ông C nhận chuyển nhượng của ông N1 và bà D có diện tích là 424,6m² trong phạm vi các mốc M5, A, B, C, M5 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh.

Bà Trần Thị Thanh T2 là người đại diện theo ủy quyền của ông C trình bày: Ông Phạm Văn C xác định vị trí, diện tích ông C nhận chuyển nhượng của ông N1 và bà D có diện tích đất 424.6m² trong phạm vi các mốc M5, A, B, C, M5 (do ông Phạm Văn C xác định) tương ứng một phần thửa 71, tờ bản đồ số 19, đất tại phường M, tỉnh Đồng Tháp theo sơ đồ đo đạc phần đất tranh chấp giữa các nguyên đơn Phạm Văn C, Nguyễn Văn N1, Lê Thanh N và các bị đơn Trần Thanh T1, Nguyễn Văn N1, Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị V, Nguyễn Văn C1 ngày 11/8/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XVIII.

**. Ông Nguyễn Văn N1 khởi kiện phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn C như sau:* Ngày 04/3/2024, ông N1 và bà D có ký giấy tay chuyển nhượng phần đất cho ông C có diện tích 450m² tại phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, với giá 2.400.000.000 đồng. Tuy nhiên, theo Giấy thỏa thuận sang nhận đất đề ngày 04/3/2024 thì 02 bên thỏa thuận khi nào gia đình ông N1 làm xong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình ông N1 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng và bàn giao đất cho ông C nhưng đến thời điểm hiện tại thì gia đình ông N1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa thể làm thủ tục chuyển nhượng cho ông C và bàn giao đất như thỏa thuận nhưng ông C tự ý đo đạc và xây dựng công trình, hàng rào trên phần đất 450m² mà chưa hoàn tất thủ tục sang tên và bàn giao;

Hành vi này xâm phạm quyền sử dụng hợp pháp của ông N1, gây thiệt hại và làm ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình ông N1. Bên cạnh đó Giấy thỏa thuận sang nhận đất không được công chứng, chứng thực, không đảm bảo về nội

dung và hình thức theo quy định của pháp luật. Nay ông N1 làm đơn khởi kiện phản tố yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng “Giấy thỏa thuận sang nhận đất giữa ông Nguyễn Văn N1 và ông Phạm Văn C đề ngày 04/3/2024” vô hiệu do không đảm bảo về nội dung và hình thức, ông N1 thống nhất trả lại cho ông C số tiền đã nhận là 2.400.000.000 đồng. Buộc ông C tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình, hàng rào trên diện tích 450m², khôi phục lại tình trạng ban đầu của thửa đất cho ông N1.

**. Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N1 và ông Trần Thanh T1:*

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn N1 trình bày: Ông N1 và ông T1 cùng xác định, trong các ngày 01/02/2021 và ngày 25/02/2021, ông N1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T1 quyền sử dụng đất có diện tích 600m² (diện tích đo đạc 772m² do đại diện theo ủy quyền của ông N1 tự xác định khi đo đạc) thuộc một phần thửa 71, tờ bản đồ số 19, tại phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Giá chuyển nhượng là 4.000.000.000 đồng, ông T1 đã giao đủ số tiền 4.000.000.000 đồng cho ông N1;

Tại thời điểm thỏa thuận các bên biết rõ thửa đất 71, có diện tích 13.330m² được cấp cho cụ Nguyễn Văn N2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/5/1995. Cụ Nguyễn Văn N2 (chết năm 2017) và cụ Trần Thị Đ1 (chết năm 2020) là cha mẹ của ông N1;

Do là di sản thừa kế chưa được phân chia nên hai bên có thỏa thuận sau khi hoàn tất việc khai nhận di sản, ông N1 được cấp quyền sử dụng đất sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng cho ông T1;

Vì vậy, hai bên đã lập Giấy giao nhận tiền cọc mua bán nhà đất ngày 01/02/2021 có thỏa thuận về việc phạt cọc (nhưng không thỏa thuận mất cọc), trong trường hợp vi phạm hợp đồng thì phải bồi thường gấp 03 lần tiền cọc. Mặc dù về hình thức hai bên ký kết Giấy giao nhận tiền cọc mua bán nhà đất nhưng về nội dung, số tiền 4.000.000.000 đồng là tiền ông T1 thực hiện nghĩa vụ thanh toán hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải là tiền đặt cọc. Do đó, quan hệ tranh chấp giữa ông N1 và ông T1 là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nay ông N1 yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Giấy giao nhận tiền cọc mua bán nhà đất ngày 01/02/2021 giữa ông N1 và ông T1 là vô hiệu. Ông N1 đồng ý trả lại cho ông T1 nhận số tiền 4.000.000.000 đồng đã nhận.

**. Theo đơn khởi kiện phản tố, quá trình giải quyết vụ án của ông Trần Thanh T1 và người đại diện theo ủy quyền của ông T1 trình bày:*

Ông T1 yêu cầu ông N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 772m² thuộc một phần thửa 71, tờ bản đồ số 19, tại phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Ông T1 không thỏa thuận được giá với ông N1, ông T1 đã cung cấp Chứng thư thẩm định giá ngày 23/5/2025 của Công ty

cổ phần D3, định giá theo giá thị trường phần đất tại đường Đ, thuộc thửa 71, tờ bản đồ số 19, loại đất LUC, có giá 9.501.000 đồng/m². Ông N1 đã thống nhất đề ông T1 xác định lại diện tích chuyển nhượng 600m² trên sơ đồ đo đạc theo đúng diện tích các bên đã thỏa thuận ban đầu và không cần xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung;

Do đó, ông T1 (có người đại diện theo ủy quyền là ông Vũ Tuấn A) có văn bản xác định lại vị trí trên sơ đồ đo đạc đúng diện tích 600m² trong phạm vi các mốc A, 6A, B, X, Y, M6, C, M5, 7A, A như thỏa thuận, tương ứng một phần thửa đất số 71, tờ bản đồ số 19 tại phường M, tỉnh Đồng Tháp theo Sơ đồ đo đạc phần đất tranh chấp giữa các nguyên đơn Phạm Văn C, Nguyễn Văn N1, Lê Thanh N và các bị đơn Trần Thanh T1, Nguyễn Văn N1, Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị V, Nguyễn Văn C1 ngày 11/8/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ2;

**. Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thanh N với ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị V và Nguyễn Văn C1:*

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lê Thanh N và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 29/03/2019, ông N có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông N1, bà D, bà V và bà Đ1 với chiều ngang 15m, chiều dài 30m, diện tích 450m², thuộc thửa số 71, tờ bản đồ số 19, tại phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp; Giá chuyển nhượng là 3.900.000.000 đồng. Hai bên có làm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay lập ngày 29/03/2019;

Ông N1, bà D, bà V và bà Đ1 đã nhận số tiền 2.900.000.000 đồng. Đến ngày 29/03/2020 bà Đ1 chết, các người con của bà Đ1 là ông N1, bà D, bà V và ông C1 vẫn đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông N. Ông N đã giao thêm cho ông N1, bà D, bà V số tiền 500.000.000 đồng, ông N1, bà D, bà V đã giao phần diện tích đất chuyển nhượng trên cho ông N quản lý sử dụng;

Sau đó, ông N có tiến hành san lấp và cất nhà tiền chế trên phần diện tích đã nhận chuyển nhượng trên. Đến ngày 20/9/2023, ông N1, bà D, bà V tiếp tục liên hệ với ông N đề nghị đưa thêm số tiền 400.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại cho ông N1, bà D, bà V. Do chỗ quen biết và đã được giao đất để quản lý sử dụng nên ông N đồng ý giao thêm số tiền trên cho ông N1, bà D, bà V;

Ông N1, bà D, bà V cam kết sẽ hoàn tất các thủ tục để sang tên phần diện tích đất trên cho ông N. Đầu tháng 02/2024, ông N1, bà D, bà V có gặp ông N, đề nghị đưa số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 100.000.000 đồng để hoàn tất thủ tục giấy tờ sang tên phần diện tích đất trên cho ông N. Ông N đã giao số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 100.000.000 đồng cho ông N1, bà D, bà V. Hai bên không có làm biên nhận, chỉ nói miệng và giao tiền cho nhau;

Tổng cộng ông N đã giao đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N1, bà D, bà V là 3.900.000.000 đồng. Đồng thời, phần diện tích chuyển nhượng hiện nay ông N đang quản lý sử dụng, ông N đã san lấp toàn bộ phần diện tích đất nhận chuyển nhượng, cất 02 nhà tiền chế, mỗi căn có chiều ngang 04m, dài 05m, kết cấu khung sắt tiền chế, mái lợp tôn, nền cán bê tông, vách tôn, phần đất trống còn lại ông N để xe máy mức phục vụ kinh doanh xây dựng, ông N có làm hàng rào lưới B40 bao quanh phần đất trên;

Các tài sản trên đất do ông N xây dựng, hiện ông N đang trực tiếp quản lý sử dụng, ông N không yêu cầu đối với các tài sản này. Đối với thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông N đã nhiều lần yêu cầu ông N1, bà D, bà V chưa thực hiện, cũng như ông N1, bà D, bà V hứa cam kết với ông N nội dung sẽ hoàn thiện các thủ tục pháp lý để tách phần diện tích trên để làm thủ tục công chứng sang tên cho ông N nhưng đến nay các ông, bà cứ hứa hẹn không chịu thực hiện. Đến nay, ông N đã nhiều lần liên hệ yêu cầu ông N1, bà D, bà V sang tên chuyển nhượng phần diện tích đất nói trên cho ông N nhưng ông N1, bà D, bà V né tránh không thực hiện;

Ông N yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông N1, bà D, bà V và ông C1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông N1, bà D, bà V; Công nhận phần diện tích 448,8m² trong phạm vi các mốc M3, M4, M5, M6, M3, thuộc 819, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa số 71, tờ bản đồ số 19), tại phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp cho ông N quản lý, sử dụng; Buộc ông N1, bà D, bà V và ông C1 sang tên diện tích 448,8m² trong phạm vi các mốc M3, M4, M5, M6, M3, thuộc 819, tờ bản đồ số 4 (nay thửa số 71, tờ bản đồ số 19), tại phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp cho ông N.

Ông Triệu Trọng Đ là người đại diện theo ủy quyền của ông N trình bày: Ông N xác định diện tích trên thực tế ông N chuyển nhượng của ông N1, bà D, bà V và ông C1 là 448.8m² trong phạm vi các mốc M3, M4, M5, M6, M3 tương ứng một phần thửa 71, tờ bản đồ số 19, đất tại phường M, tỉnh Đồng Tháp theo Sơ đồ đo đạc phần đất tranh chấp giữa các nguyên đơn Phạm Văn C, Nguyễn Văn N1, Lê Thanh N và các bị đơn Trần Thanh T1, Nguyễn Văn N1, Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị V, Nguyễn Văn C1 ngày 11/8/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XVIII.

**. Ông N1, bà D, bà V và ông C1 thống nhất trình bày:* Năm 2020, bà Trần Thị Đ1 và các con là ông N1, bà D, bà V có chuyển nhượng cho ông N phần đất diện tích 450m² thuộc thửa 819, tờ bản đồ số 4, tại phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp với giá 3.900.000.000 đồng, ông N đã giao tiền đủ và bên bà Đ1 đã giao đất cho ông N năm 2020 nhưng do đất có tranh chấp (kiếu kiện quyết định hành chính) nên không làm thủ tục sang tên cho ông N được;

Hiện nay, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn N2 ngày 10/5/1995 (số vào sổ 01699/QSĐĐ A1) đã bị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy theo Bản án hành chính phúc thẩm số 196/2024/HC-PT ngày 20/3/2024. Ông N1, bà D, bà V, ông C1 đồng ý tiếp tục

chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông N đối với diện tích 448,8m² trong phạm vi các mốc M3, M4, M5, M6, M3 theo sơ đồ đo đạc.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2025/DS-ST, ngày 10/12/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 6 - tỉnh Đồng Tháp đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Căn cứ vào các Điều 117, Điều 119, Điều 122, khoản 2 Điều 129, Điều 132, Điều 407, Điều 408, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự; Căn cứ Điều 167, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Về tranh chấp giữa ông Phạm Văn C với ông Nguyễn Văn N1 và bà Nguyễn Thị D:

Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn C, đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn N1 và bà Nguyễn Thị D thực hiện H hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/3/2024, đối với phần đất đo đạc thực tế diện tích 424.6m² trong phạm vi các mốc M5, A, B, C, M5 theo sơ đồ đo đạc tranh chấp ngày 11/8/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XVIII.

Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn N1, tuyên bố Hợp đồng mua bán đất ngày 04/3/2024 giữa ông Phạm Văn C với ông Nguyễn Văn N1 và bà Nguyễn Thị D vô hiệu; Chấp nhận một phần yêu cầu của ông C, đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại hợp đồng vô hiệu.

Buộc ông Phạm Văn C di dời toàn bộ tài sản bao gồm hàng rào và tài sản khác (nếu có) ra khỏi phần đất tranh chấp diện tích 450m² (diện tích đo đạc thực tế 424.6m² trong phạm vi các mốc M5, A, B, C, M5 theo Sơ đồ đo đạc ngày 11/8/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XVIII).

Buộc ông Nguyễn Văn N1 và bà Nguyễn Thị D trả lại cho ông Phạm Văn C số tiền nhận chuyển nhượng là 2.400.000.000đồng và số tiền bồi thường thiệt hại số tiền 817.062.000đồng. Tổng cộng là 3.217.062.000 đồng (ba tỷ hai trăm mười bảy triệu không trăm sáu mươi hai nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Về tranh chấp giữa ông Lê Thanh N với ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Văn C1:

Công nhận sự thỏa thuận của ông Lê Thanh N với ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Văn C1:

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thanh N với ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Văn C1 đối với diện tích 448,8m² trong phạm vi các mốc M3, M4, M5, M6, M3 theo Sơ đồ đo đạc ngày 11/8/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XVIII có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Văn C1 có nghĩa vụ phối hợp cùng ông Lê Thanh N làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất trên cho ông N. Trường hợp ông N1, bà V, bà D và ông C1 không phối hợp, thì ông Lê Thanh N có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ đăng ký cấp quyền sử dụng đất phần đất nêu trên theo quy định.

Về tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn N1 và ông Trần Thanh T1:

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn N1, đối với yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy giao nhận tiền cọc mua bán nhà đất ngày 01/02/2021 và ngày 25/02/2021) là vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Thanh T1, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy giao nhận tiền cọc mua bán nhà đất ngày 01/02/2021 và ngày 25/02/2021) có hiệu lực pháp luật.

Ông Trần Thanh T1 được quản lý, sử dụng phần diện tích diện tích là 600m² trong phạm vi các mốc A, 6A, B, X, Y, M6, C, M5, 7A, A theo theo Sơ đồ đo đạc ngày 11/8/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XVIII.

(Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/01/2022; biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/7/2024 và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Tháp và Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 11/8/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ2).

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai và đăng ký điều chỉnh đối với diện tích đất được sử dụng và chịu trách nhiệm nộp các khoản thu theo quy định pháp luật (nếu có).

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 600.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003199 ngày 11/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, ông C còn phải nộp tiếp số tiền 300.000 đồng.

Ông T1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng và số tiền 5.252.000 đồng theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015486 ngày 13/5/2021 và số 0005572 ngày 15/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Ông N được nhận lại số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009699 ngày 02/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Ông N1, bà V, bà D và ông C1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng.

Ông N1 và bà D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 96.341.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông N1 đã nộp 56.900.000 đồng theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004764 ngày 18/10/2021 và số 0003681 ngày 19/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Ông N1 và bà D còn phải tiếp tục nộp tiếp số tiền 39.441.000 đồng.

Về chi phí tố tụng: Ông T1 tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tổng số tiền 4.040.000 đồng, ông T1 đã nộp và chi xong.

Ông N đã nộp tạm ứng và chi xong tổng số tiền chi phí xem xét thẩm định, đo đạc 10.464.000 đồng. Buộc ông N1, bà V, bà D và ông C1 trả lại cho ông N số tiền 5.231.000 đồng.

Ông C phải chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định, đo đạc tổng số tiền 4.380.910 đồng, ông C đã nộp và chi xong.

Ngày 10/12/2025, bị đơn Nguyễn Văn N1 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm với nội dung: Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn Trần Thanh T1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng gĩa ông N1 và ông T1 là vô hiệu, ông N1 đồng ý trả cho ông T1 4.000.000.000 đồng.

Ngày 22/12/2025, ông Phạm Văn C kháng cáo với nội dung: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn C;

Ngày 23/12/2025, bà Nguyễn Thị V kháng cáo với nội dung: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh T1, bà V đồng ý giao đất cho ông Phạm Văn C.

Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 – tỉnh Đồng Tháp kháng nghị theo Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 24/12/2025, thu thập thêm chứng cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo với nội dung: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn C;

Bà Nguyễn Thị V vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo với nội dung: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh T1, bà V đồng ý giao đất cho ông Phạm Văn C.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn N1 là bà Nguyễn Thị

V, bà Nguyễn Thị D đề nghị giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn N1;

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn N1 là ông Nguyễn Văn C1 có văn bản xin xét xử vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Thành N3 đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người kháng cáo; Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 – tỉnh Đồng Tháp, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Thanh T1 đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người kháng cáo; Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 – tỉnh Đồng Tháp, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về nội dung vụ án Đại diện Viện kiểm sát đưa ra nhiều luận cứ và đề nghị:

Phần đất ông N3, ông T1, ông C tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với ông N1, bà D, bà V và ông C1 có tổng diện tích 1.048,8m² thuộc thửa 71, tờ bản đồ số 19 tương ứng thửa 819, diện tích 5.680m² (đất 2L), tờ bản đồ số 4 được Ủy ban nhân dân thị xã C, tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01699/QSĐĐ/A1 ngày 10/5/1995 cho cụ Nguyễn Văn N2, đất tại phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường M, tỉnh Đồng Tháp)

Trong phần đất tổng diện tích 1.048,8m² bao gồm:

Diện tích 600m² diện tích ông T1 xác định nhận chuyển nhượng của ông N1 có cả phần diện tích đất 424.6m² ông C xác định nhận chuyển nhượng của ông N1 và bà D;

Diện tích đất 448.8m² ông N1, bà D, bà V, ông C1 thống nhất chuyển nhượng cho ông N3 theo Sơ đồ đo đạc ngày 11/8/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XVIII;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp vào ngày 10/5/1995 cấp cho cụ N2 có tổng diện tích 13.330m² bao gồm 05 thửa: 816, 819, 310, 392, 1126. Vào năm 2009, Nhà nước thu hồi diện tích 6.000m² trong tổng diện tích 13.330m² để xây dựng công trình trường Nguyễn Quang D1 (hiện tại công trình đã xây dựng xong, gia đình ông N1 cũng đã nhận tiền bồi thường xong không có khiếu nại gì liên quan đến phần đất đã được thu hồi). Theo sơ đồ đo đạc tổng diện tích phần đất ông N1, bà D, bà V và ông C1 đang quản lý, sử dụng hiện tại có tổng diện tích là 6.407,5m² (bao gồm diện tích 1.048,8m² đang tranh chấp);

Cụ Nguyễn Văn N2, chết năm 2017 và cụ Trần Thị Đ1, chết ngày 29/3/2020, có 04 người con thuộc hàng thừa kế thứ nhất gồm: Nguyễn Thị V,

Nguyễn Thị D, Nguyễn Văn C1 và Nguyễn Văn N1. Ngoài phần đất hiện tại do ông N1, bà D, bà V và ông C1 đang quản lý, sử dụng thì cụ N2 và cụ Đ1 không còn phần đất nào khác, cụ N2 và cụ Đ1 chết không để lại di chúc;

Ngày 18/5/2020, ông N1, bà D, bà V và ông C1 có lập Biên bản họp gia đình (được Ủy ban nhân dân phường M chứng thực ngày 19/5/2020) với nội dung ông N1, bà V, bà D và ông C1 thống nhất: Ông N1 sẽ là người đại diện cho các đồng thừa kế (thuộc hàng thừa kế thứ nhất) của cụ N2 và cụ Đ1 trực tiếp làm việc với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ của các đồng thừa kế. Sau đó, ông N1, bà D, bà V và ông C1 tiến hành khiếu nại, khởi kiện liên quan đến phần đất được cấp cho cá nhân cụ N2. Tại Bản án số 196/2024/HC-PT ngày 20/3/2024, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận một phần yêu cầu khiếu kiện quyết định hành chính của ông N1, bà D, bà V và ông C1 hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01699/QSĐĐ/A1 ngày 10/5/1995 do Ủy ban nhân dân thị xã C, tỉnh Đồng Tháp cấp cho cụ Nguyễn Văn N2 với lý do đất là tài sản chung vợ chồng cụ N2 và cụ Đ1 nhưng giấy cấp cho cá nhân cụ N2 là không đúng. Ủy ban nhân dân thành phố C ban hành Quyết định số 151/QĐ-UBND ngày 24/4/2025 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo quyết định của bản án) và yêu cầu ông N1, bà V, bà D và ông C1 nộp bản gốc giấy chứng nhận. Tại Công văn số 667/KTHT&ĐT ngày 17/11/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường M được Ủy ban nhân dân phường M giao nhiệm vụ xác định: Ủy ban nhân dân phường M chưa thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01699/QSĐĐ/A1 ngày 10/5/1995 với lý do ông N1 là người giữ bản gốc chưa thống nhất bàn giao bản gốc;

Như vậy, phần đất có tổng diện tích là 6.407,5m² (bao gồm diện tích 1.048,8m² đang tranh chấp) là di sản của cụ N2 và cụ Đ1 chết để lại chưa chia.

Xét tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1 với ông T1:

Ngày 01/02/2021, ông N1 và ông T1 lập giấy tay thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 600m² với giá 4.000.000 đồng, ông N1 đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất từ ông T1 nhưng chưa giao đất. Ông T1 yêu cầu ông N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông N1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu do vi phạm về hình thức và các đồng thừa kế khác không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông T1;

Khi ông N1 và ông T1 thỏa thuận chuyển nhượng đất, ông T1 thừa nhận ông N1 có nói thông tin về đất và cung cấp cho ông T1 xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cụ N2 đứng tên; Biên bản họp gia đình ngày 18/5/2020 và các văn bản của các cơ quan có thẩm quyền liên quan đến việc ông N1 chưa làm thủ tục khai nhận thừa kế từ cụ N2, cụ Đ1. Ông T1 thừa nhận điều này nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng và đồng ý chờ ông N1 thực hiện thủ tục thừa kế, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất theo quy định với ông T1.

Như vậy, ngay từ khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng có thể sẽ xảy ra rủi ro trên thực tế, ông T1 biết ông N1 chưa đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa được chia di sản thừa kế vì những quyền sử dụng đất vẫn còn tranh chấp nhưng vẫn chấp nhận giao kết hợp đồng. Ông N1 có lỗi trong việc giao kết hợp đồng nhưng không lừa dối ông T1, thực tế di sản thừa kế chưa chia nên ông N1 không thể biết sẽ được nhận phần đất nào để chuyển nhượng cho ông T1. Điều này cho thấy, khi thỏa thuận chuyển nhượng đất, ông T1 và ông N1 đều biết quyền sử dụng đất không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013, cụ thể: Ông N1 chưa phải là chủ thể sử dụng đất (chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); hàng thừa kế của cụ N2 (trong đó có ông N1) chưa thực hiện được thủ tục nhận thừa kế, đất đang bị tranh chấp. Quá trình giải quyết vụ án, các đồng thừa kế của cụ N2 cũng có yêu cầu hủy bỏ việc chuyển nhượng vì phần đất trên là di sản chưa chia nên giao dịch giữa ông T1 với ông N1 làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đồng thừa kế còn lại. Vì vậy, giao dịch giữa ông N1 và ông T1 vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu ngay từ khi thỏa thuận theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng là chưa phù hợp quy định của pháp luật.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây ra thiệt hại phải bồi thường; lỗi của ông N1, ông T1 là ngang nhau nên mỗi bên phải gánh chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại; giá chuyển nhượng 600m^2 là 4.000.000.000 đồng, giá trị tại thời điểm xét xử $600\text{m}^2 \times 9.501.000\text{đồng}/\text{m}^2 = 5.700.600.000$ đồng, giá chênh lệch 1.700.600.000 đồng. Do vậy, ông N1 phải hoàn trả cho ông T1 4.000.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 850.300.000 đồng, tổng cộng 4.850.000.000 đồng. Do ông N1 chết sau giai đoạn xét xử sơ thẩm nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N1 gồm các ông bà Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị D2 và Nguyễn Văn C1 thực hiện nghĩa trả số tiền 4.850.000.000 đồng cho ông T1 trong phạm vi di sản do ông N1 chết để lại theo quy định tại Điều 615 Bộ luật dân sự.

Như vậy, kháng cáo của ông T1 yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại giấy thỏa thuận ngày 01/02/2021 giữa ông N1 với ông T1 là không có cơ sở chấp nhận.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1, bà D với ông C:

Căn cứ Hợp đồng mua bán đất ngày 04/3/2024, sơ đồ đo đạc có căn cứ xác định các đương sự đã biết phần diện tích $424,6\text{m}^2$ do ông C xác định nhận chuyển nhượng của ông N1 và bà D nằm trong phần diện tích 600m^2 ông N1 đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T1 trước đó vào ngày 01/02/2021. Ông C đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất cho ông N1, bà D là 2.400.000.000 đồng và ông cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng, trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng theo quy định pháp luật. Ông N1, bà D, ông C1 không đồng ý yêu cầu của ông C, bà V đồng ý tiếp tục thực

hiện hợp đồng với ông C;

Xét, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản nhưng không có công chứng nên về hình thức không đúng quy định pháp luật. Về nội dung, đất là di sản chưa chia nên việc bà D, ông N1 không có quyền tự ý định đoạt mà không được sự đồng ý của đầy đủ các đồng thừa kế nên hợp đồng bị vô hiệu về mặt hình thức và nội dung theo quy định tại Điều 117, Điều 123 Bộ luật dân sự;

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Đất chuyển nhượng là di sản chưa chia, ông N1 và bà D chưa được đứng tên quyền sử dụng đất nhưng các bên vẫn thỏa thuận chuyển nhượng nên lỗi của các bên là ngang nhau nên mỗi bên phải gánh chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại. Giá chuyển nhượng diện tích $424,6m^2$ là 2.400.000.000 đồng, giá tại thời điểm xét xử là $424,6m^2 \times 9.501.000 \text{ đồng}/m^2 = 4.034.124.000$ đồng, chênh lệch là 1.634.124.000 đồng. Do vậy, ông N1 và bà D phải hoàn trả cho ông C tiền chuyển nhượng 2.400.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 817.062.000 đồng, tổng cộng 3.217.062.000 đồng. Do hiện ông N1 đã chết nên người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N1 gồm bà D, ông C1, bà V cùng có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ tài sản của ông N1 trong phạm vi di sản của ông N1 chết để lại theo quy định tại Điều 615 Bộ luật Dân sự.

Từ những phân tích nêu trên, có cơ sở chấp nhận kháng cáo ông N1 (có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là ông C1, bà D, bà V); chấp nhận một phần kháng cáo của bà V; không chấp nhận kháng cáo của ông C. Sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1 và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông N1 đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1 và ông T1.

Về kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Đồng Tháp đề nghị thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ gồm:

Về điều kiện diện tích tách thửa thì đất nông nghiệp tại phường M, tỉnh Đồng Tháp là đất nông nghiệp tại đô thị; theo Quyết định số 29/2024/QĐ-UBND ngày 29/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ thì đất nông nghiệp tại đô thị thì diện tích tách thửa tối thiểu là $300m^2$ nên việc Tòa án sơ thẩm công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D, bà V, ông C1, ông N1 với ông N3 diện tích $427,5m^2$ là đảm bảo diện tích tách thửa;

Về việc Tòa án chưa thu thập tài liệu, chứng cứ để xác định phần đất ông N3, ông T1 nhận chuyển nhượng có nằm trong quy hoạch hay không, mà chấp nhận yêu cầu của ông T1, ông Nhân công N4 hiệu lực của hợp đồng là đảm bảo tính căn cứ theo quy định của pháp luật. Xét, tại Công văn số 254/UBND-TNMT ngày 06/02/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố C xác định phần đất các bên đương sự tranh chấp theo Quyết định số 141/QĐ-UBND ngày 20/3/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố C về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu khu vực phường M - Rạch C, thành phố C thì thửa đất số 71 thuộc chức năng đất giao thông và một phần chức năng nhà ở hiện trạng. Do hiện đất tranh chấp chỉ nằm trong phê duyệt đồ án quy hoạch mà chưa có quyết định thu

hồi đất thì vẫn được phép chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;

Do vậy, không cần thiết phải thu thập tài liệu, chứng cứ như nội dung kháng nghị đã nêu. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp thay đổi quyết định kháng nghị theo hướng sửa án sơ thẩm như đã phân tích nêu trên, xét kháng nghị là có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận;

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử: Sửa Bản án sơ thẩm số 72/2025/DS-ST ngày 10/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đồng Tháp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Tòa án nhận định:

[1]. Xét quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thời hạn kháng cáo, thời hạn kháng nghị, sự có mặt, vắng mặt của đương sự; Người tham gia tố tụng; Thay đổi thành viên hội đồng xét xử, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì vụ án thuộc quan hệ pháp luật tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Di dời tài sản trả lại quyền sử dụng đất” được quy định tại các điều 500, 166, 169 Bộ luật Dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 2, 3, 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào đơn kháng cáo của những người kháng cáo và biên lai nộp tạm ứng án phí phúc thẩm thì những người kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 24/12/2025 của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 – tỉnh Đồng Tháp thì Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 – tỉnh Đồng Tháp kháng nghị bản án sơ thẩm trong thời hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào lời trình bày của bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị D thì hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn N2 và bà Trần Thị Đ1 gồm có: Bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn C1 và ông Nguyễn Văn N1; Xét trong quá trình thụ lý vụ án và chuẩn bị xét xử, ông Nguyễn Văn N1 chết ngày 27/3/2026; Ông Nguyễn Văn N1 không có vợ con nên hàng thừa kế thứ hai của ông N1 gồm: Bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn C1;

Như vậy người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn N1 gồm có: Bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn C1;

Xét trong quá trình thụ lý vụ án và chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho đương sự theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, có mặt bà D, bà V, ông Trọng Đ, ông Tuấn A; Bà Thanh T2 có văn bản xin vắng mặt; Các đương sự còn lại vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định vẫn

tiến hành xét xử theo quy định.

Xét việc thay đổi thành viên Hội đồng xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 02/6/2026, vụ án được tiến hành xét xử theo quy định, Hội đồng nghị án trong thời hạn 05 ngày làm việc và thông báo cho đương sự Tòa án sẽ tuyên án vào lúc 09 giờ ngày 09/6/2026;

Tuy nhiên, phiên tòa phúc thẩm ngày 02/6/2026 có 01 thẩm phán trong Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tham gia xét xử trước đó nên không thể tuyên án vào ngày 09/6/2026;

Ngày 09/6/2026, Hội đồng xét xử phải thay đổi thành viên Hội đồng xét xử phúc thẩm và phiên tòa bắt đầu lại theo thủ tục chung. Ngày 09/6/2026, chị Nguyễn Thị Thanh T là đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn C vắng mặt nên phải ngừng phiên tòa và phiên tòa được xét xử lại vào ngày 18/6/2026;

Ngày 15/6/2026, chị Nguyễn Thị Thanh T là người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn C có văn bản xin xét xử vắng mặt ngày 18/6/2026, trong đó thể hiện nội dung vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn C, lời khai, lời trình bày chị T đã trình bày tại phiên tòa ngày 02/9/2026 vẫn giữ nguyên nên Hội đồng xét xử vẫn xét kháng cáo của ông Phạm Văn C, xét xử vắng mặt chị Thanh T.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của người kháng cáo, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Xét nguồn gốc đất và nguyên nhân dẫn đến phát sinh tranh chấp:

Căn cứ trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự đối với phần diện tích đang tranh chấp có cơ sở xác định:

Tổng phần diện tích đất đang tranh chấp là 1.048,8m² thuộc thửa 71, tờ bản đồ số 19 tương ứng thửa 891, tờ bản đồ số 4 (bản đồ 299) đã được Ủy ban nhân dân thị xã C, tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Nguyễn Văn N2 ngày 10/5/1995, số vào sổ 01699/QSDĐ/A1 đất tại phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp nay là phường M, tỉnh Đồng Tháp.

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp vào ngày 10/5/1995 cấp cho cụ Nguyễn Văn N2 có tổng diện tích 13.330m² (bao gồm thửa 816 diện tích 350m² và thửa 819 diện tích 5.680m² cùng tờ bản đồ số 9; thửa 310 diện tích 3.300m² và thửa 392 diện tích 3.000m² cùng tờ bản đồ số 3, thửa 1126 tờ bản đồ số 4 diện tích 1.000m²);

Năm 2009, Nhà nước thu hồi diện tích 6.000m² trong tổng diện tích 13.330m² để xây dựng công trình trường Nguyễn Quang D1 (hiện tại công trình đã xây dựng xong, gia đình ông N1 cũng đã nhận tiền bồi thường xong không có khiếu nại gì liên quan đến phần đất đã được thu hồi). Theo sơ đồ đo đạc tổng diện tích phần đất ông N1, bà D, bà V và ông C1 đang quản lý, sử dụng hiện tại có tổng diện tích là 6.407,5m² trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5,

M7, M8, M9, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M17, M18, M19, M20, M1 (bao gồm diện tích 1.048,8m² đang tranh chấp).

Cụ Nguyễn Văn N2, sinh năm 1936 (chết ngày 19/7/2017) và cụ Trần Thị Đ1, sinh năm 1937 (chết ngày 29/3/2020) có 04 người con thuộc hàng thừa kế thứ nhất gồm: Nguyễn Thị V, Nguyễn Thị D, Nguyễn Văn C1 và Nguyễn Văn N1. Các đương sự thống nhất xác định ngoài 04 anh chị em nêu trên thì không còn ai khác thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ N2 và cụ Đ1. Ngoài phần đất hiện tại do ông N1, bà D, bà V và ông C1 đang quản lý, sử dụng thì cụ N2 và cụ Đ1 không còn phần đất nào khác, cụ N2 và cụ Đ1 chết không để lại di chúc. Ông N1, bà V, bà D và ông C1 không tranh chấp chia thừa kế, các anh chị em xác định phần đất cụ N2 và cụ Đ1 để lại sẽ do ông N1, bà D, bà V và ông C1 đồng quản lý, sử dụng.

Căn cứ vào biên bản họp gia đình ngày 18/5/2020, ông N1, bà D, bà V và ông C1 (được Ủy ban nhân dân phường M chứng thực ngày 19/5/2020) với nội dung ông N1, bà V, bà D và ông C1 thống nhất: Ông N1 sẽ là người đại diện cho các đồng thừa kế (thuộc hàng thừa kế thứ nhất) của cụ N2 và cụ Đ1 trực tiếp làm việc với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ của các đồng thừa kế (thuộc hàng thừa kế thứ nhất);

Ông N1, bà D, bà V và ông C1 khiếu nại, khởi kiện liên quan đến phần đất được cấp cho cá nhân cụ N2. Đến năm 2024, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận một phần yêu cầu khiếu kiện quyết định hành chính của ông N1, bà D, bà V và ông C1 hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01699/QSĐĐ/A1 ngày 10/5/1995 do Ủy ban nhân dân thị xã C, tỉnh Đồng Tháp cấp cho cụ Nguyễn Văn N2 để cấp lại cho các đồng thừa kế của cụ N2 và cụ Đ1. Năm 2025, Ủy ban nhân dân thành phố C ban hành Quyết định số 151/QĐ-UBND ngày 24/4/2025 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo quyết định của bản án) và yêu cầu ông N1, bà V, bà D và ông C1 nộp bản gốc giấy chứng nhận.

Căn cứ Công văn số 667/KTHT&ĐT ngày 17/11/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường M được Ủy ban nhân dân phường M giao nhiệm vụ xác định: Ủy ban nhân dân phường M chưa thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01699/QSĐĐ/A1 ngày 10/5/1995 với lý do ông N1 là người giữ bản gốc chưa thống nhất bàn giao bản gốc; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi thu hồi sẽ được cấp lại cho những người thừa kế của cụ N2 và cụ Đ1 theo quy định pháp luật; Đối với thông tin khu đất (số thửa, tờ bản đồ, diện tích, mục đích sử dụng) khi thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đơn vị đo đạc sẽ đối ứng số thửa, số tờ bản đồ và xác định diện tích đất theo thực tế sử dụng, mục đích sử dụng sẽ căn cứ vào hiện trạng và quá trình sử dụng đất để xác định.

Ông N1 chưa thống nhất giao bản chính giấy chứng nhận và chưa thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận. Ông N1, bà D, bà V và ông C1 không tranh chấp chia thừa kế, thống nhất đồng quản lý, sử dụng phần đất cụ N2 và cụ

Đ1 để lại.

Do ảnh hưởng quyền lợi của hàng thừa kế cũng như ảnh hưởng đến quyền lợi của người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đã phát sinh tranh chấp.

[2.2]. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N1 và ông Trần Thanh T1, ngày 01/02/2021, ngày 25/02/2021; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị D và ông Phạm Văn C, ngày 04/3/2024:

Xét về nội dung và hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2021, ngày 25/02/2021, giữa ông Nguyễn Văn N1 và ông Trần Thanh T1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/3/2024 giữa ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị D và ông Phạm Văn C thì Chủ thể tham gia giao kết hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự;

Hợp đồng hai bên giao kết không bị đe dọa, lừa dối, các bên giao kết là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm đạo đức, điều cấm của pháp luật;

Tại thời điểm giao kết hợp đồng thì không có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án để ngăn chặn hoặc Quyết định nào khác về tài sản đang tranh chấp bị kê biên thi hành án cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên;

Tuy nhiên, hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không tuân thủ về mặt hình thức là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được công chứng, chứng thực theo quy định;

Trong các ngày 01/02/2021, ngày 25/02/2021, ông Nguyễn Văn N1 và ông Trần Thanh T1 tự nguyện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T1 đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền cho ông N1 với số tiền 4.000.000.000 đồng, hai bên đã xác định vị trí thửa đất nhưng ông N1 chưa thực hiện nghĩa vụ giao đất cho ông T1;

Căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự có cơ sở xác định các bên đã thực hiện hơn hai phần ba hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Diện tích hai bên thỏa thuận và xác định diện tích thực tế đo đạc là 600m²; Căn cứ vào Luật đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật đất đai; Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc diện tích tách thửa đất nông nghiệp;

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N1 và ông Trần Thanh T1, ngày 01/02/2021, ngày 25/02/2021 là phù hợp.

Ông N1, bà V, bà D, ông C1 cho rằng các ông, bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là căn cứ để yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là không có cơ sở.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị D và ông Phạm Văn C, ngày 04/3/2024:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ: Hợp đồng chuyển nhượng đất, biên bản giao nhận tiền do ông C cung cấp và sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất tranh chấp thì có căn cứ xác định việc đương sự đã biết phần diện tích 424,6m² do ông C xác định nhận chuyển nhượng từ ông N1, bà D nằm trong phần diện tích 600m² mà ông N1 đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T1 trước đó vào ngày 01/02/2021;

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông C và ông N1, bà D không có thỏa thuận để xác định lại vị trí đất để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà xác định nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, ông C yêu cầu ông N1, bà D bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu theo giá thị trường do ông T1 đã cung cấp;

Phần diện tích đất 424,6m² giữa ông C và ông N1, bà D thỏa thuận nằm trong phần diện tích 600m² đã được ông N1 thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T1 có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự;

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông N1, bà D là vô hiệu là phù hợp.

Xét yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu của ông C về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại hợp đồng vô hiệu theo giá thị trường;

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông N1, bà D không phản đối yêu cầu bồi thường thiệt hại theo giá thị trường khi hợp đồng vô hiệu của ông C.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định lỗi của các bên giao kết hợp đồng giữa ông C và ông N1, bà D là ngang nhau nên mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại là phù hợp.

Căn cứ vào chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần D3 ngày 23/5/2025 (bản chính) thể hiện phần đất tại đường Đ, quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa thửa 71, tờ bản đồ số 19, loại đất LUC, có giá 9.501.000 đồng/m². Diện tích chuyển nhượng do ông C trên thực tế là 424,6 m² x 9.501.000 đồng/m² thành tiền 4.034.124.000 đồng, chênh lệch so với số tiền nhận chuyển nhượng 2.400.000 đồng là 1.634.124.000 đồng. Ông C phải chịu 50% giá trị thiệt hại, ông N1 và bà D phải 50% giá trị thiệt hại tương đương số tiền 817.062.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm, buộc ông N1 và bà D trả lại cho ông C số tiền nhận chuyển nhượng là 2.400.000.000 đồng và ông C phải di dời toàn bộ hàng rào và vật kiến trúc, tài sản khác ra khỏi phần đất tranh chấp; Ông C phải chịu số tiền thiệt hại 50% tương đương là 817.062.000 đồng; Ông N1, bà D phải chịu số tiền thiệt hại 50% tương đương là 817.062.000 đồng là phù hợp.

Do đó kháng cáo của các đương sự về phần này là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2.3]. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Đ1, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn N1 và ông Lê Thanh N ngày 29/3/2020 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/4/2023 giữa ông Nguyễn Văn N1 và ông Lê Thanh N, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào sơ đồ đo đạc thực tế thì diện tích đo đạc là 448,8m² trong phạm vi các mốc M3, M4, M5, M6, M3. Ông N đã giao đủ số tiền 3.900.000.000 đồng cho gia đình ông N1 xong;

Tại giai đoạn sơ thẩm, ông N1, bà V, bà D, ông C1 đều thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông N, xác định đã nhận đủ tiền chuyển nhượng 3.900.000.000 đồng từ ông N và đã giao đất cho ông N quản lý, sử dụng ngoài thực tế;

Các đương sự đã thống nhất tự thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, việc thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều kiện pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

Các đương sự không kháng cáo về phần này nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật và Hội đồng không đặt ra xem xét.

[2.4]. Xét kháng nghị theo Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 24/12/2025 của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 – tỉnh Đồng Tháp về việc thu thập thêm chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát đã phân tích: Về điều kiện diện tích tách thửa thì đất nông nghiệp tại phường M, tỉnh Đồng Tháp là đất nông nghiệp tại đô thị; theo Quyết định số 29/2024/QĐ-UBND ngày 29/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ thì đất nông nghiệp tại đô thị thì diện tích tách thửa tối thiểu là 300m² nên việc Tòa án sơ thẩm công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D, bà V, ông C1, ông N1 với ông N diện tích 427,5m² là đảm bảo diện tích tách thửa;

Về việc Tòa án chưa thu thập tài liệu, chứng cứ để xác định phần đất ông N, ông T1 nhận chuyển nhượng có nằm trong quy hoạch hay không, mà chấp nhận yêu cầu của ông T1, ông Nhân công N4 hiệu lực của hợp đồng là đảm bảo tính căn cứ theo quy định của pháp luật. Xét, tại Công văn số 254/UBND-TNMT ngày 06/02/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố C xác định phần đất các bên đương sự tranh chấp theo Quyết định số 141/QĐ-UBND ngày 20/3/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố C về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu khu vực phường M - Rạch C, thành phố C thì thửa đất số 71 thuộc chức năng đất giao thông và một phần chức năng nhà ở hiện trạng. Do hiện đất tranh chấp chỉ nằm trong phê duyệt đồ án quy hoạch mà chưa có quyết định thu hồi đất thì vẫn được phép chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;

Do vậy, không cần thiết phải thu thập tài liệu, chứng cứ là phù hợp.

Tuy nhiên, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp thay đổi quyết định kháng nghị theo hướng sửa án sơ thẩm là có một phần có cơ sở nên chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát.

[3]. Xét việc người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn N1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Như đã nhận định trên: Căn cứ vào lời trình bày của bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị D thì hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn N2 và bà Trần Thị Đ1 gồm có: Bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn C1 và ông Nguyễn Văn N1; Xét trong quá trình thụ lý vụ án và chuẩn bị xét xử, ông Nguyễn Văn N1 chết ngày 27/3/2026; Ông Nguyễn Văn N1 không có vợ con nên hàng thừa kế thứ hai của ông N1 gồm: Bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn C1;

Như vậy người kế thừa quyền, nghĩa vụ gồm có: Bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn C1;

Tuy nhiên, Tòa án không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người kháng cáo nhưng trách nhiệm liên đới của người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông N1 phải chịu liên đới trong phạm vi di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn N1 để lại cùng bà Nguyễn Thị D;

Do đó cần phải sửa án sơ thẩm về phần này.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Dương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5]. Đối với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp có một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 148; khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng Điều 117, Điều 119, Điều 166, Điều 169, Điều 122, khoản 2 Điều 129, Điều 132, Điều 407, Điều 408, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự; Áp dụng Điều 167, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng vào 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 và lệ phí Tòa án; Căn cứ Luật thi hành án dân sự.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Văn N1 có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm: Bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn C1.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 – tỉnh Đồng Tháp theo Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 24/12/2025.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2025/DS-ST, ngày 10/12/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 6 - tỉnh Đồng Tháp;

1.1. Về tranh chấp giữa ông Phạm Văn C và ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị D:

1.1.1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn C về việc buộc ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị Di thực H hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/3/2024, đối với phần đất đo đạc thực tế diện tích 424.6m² trong phạm vi các mốc M5, A, B, C, M5 theo sơ đồ đo đạc tranh chấp ngày 11/8/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XVIII – Đồng Tháp.

1.1.2. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn N1 có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn N1 gồm: Bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn C1 về việc tuyên bố Hợp đồng mua bán đất ngày 04/3/2024 giữa ông Phạm Văn C và ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị D vô hiệu:

Tuyên bố Hợp đồng mua bán đất ngày 04/3/2024 giữa ông Phạm Văn C và ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị D là vô hiệu.

1.1.3. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Phạm Văn C về việc bồi thường thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu:

Buộc ông Nguyễn Văn N1 (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn N1 gồm: Bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn C1) và bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Phạm Văn C số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.400.000.000 đồng và số tiền bồi thường thiệt hại là 817.062.000 đồng. Tổng cộng là 3.217.062.000 đồng (ba tỷ, hai trăm mười bảy triệu, không trăm sáu mươi hai nghìn đồng);

Ông Nguyễn Văn N1 (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn N1 gồm: Bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn C1) chỉ thực hiện nghĩa vụ liên đới cùng bà Nguyễn Thị D trong phạm vi di sản của ông Nguyễn Văn N1;

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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 của Bộ luật Dân sự.

Buộc ông Phạm Văn C di dời toàn bộ tài sản bao gồm hàng rào và tài sản khác (nếu có) ra khỏi phần đất tranh chấp diện tích 450m² (diện tích đo đạc thực tế 424.6m² trong phạm vi các mốc M5, A, B, C, M5 theo Sơ đồ đo đạc ngày

11/8/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ2 – Đồng Tháp).

1.2. Về tranh chấp giữa ông Lê Thanh N với ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Văn C1:

1.2.1. Công nhận sự thỏa thuận của ông Lê Thanh N và ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Văn C1:

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thanh N và ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Văn C1 đối với diện tích 448,8m² trong phạm vi các mốc M3, M4, M5, M6, M3 theo Sơ đồ đo đạc ngày 11/8/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XVIII – Đồng Tháp có hiệu lực pháp luật;

Ông Nguyễn Văn N1 (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn N1 gồm: Bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn C1) và bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Văn C1 có trách nhiệm cùng ông Lê Thanh N làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất trên cho ông N. Trường hợp ông Nguyễn Văn N1 (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm: Bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn C1) và bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Văn C1 không thực hiện thì ông Lê Thanh N có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ đăng ký cấp quyền sử dụng đất phần đất nêu trên theo quy định.

1.3. Về tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn N1 và ông Trần Thanh T1:

1.3.1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn N1 (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn N1 gồm: Bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn C1) về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy giao nhận tiền cọc mua bán nhà đất ngày 01/02/2021 và ngày 25/02/2021) là vô hiệu.

1.3.2. Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Thanh T1 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy giao nhận tiền cọc mua bán nhà đất ngày 01/02/2021 và ngày 25/02/2021) có hiệu lực pháp luật:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy giao nhận tiền cọc mua bán nhà đất ngày 01/02/2021 và ngày 25/02/2021) có hiệu lực pháp luật.

Ông Trần Thanh T1 được quản lý, sử dụng phần diện tích diện tích là 600m² trong phạm vi các mốc A, 6A, B, X, Y, M6, C, M5, 7A, A theo Sơ đồ đo đạc ngày 11/8/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XVIII.

(Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/01/2022; biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/7/2024 và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Tháp và Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 11/8/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ2).

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền

kê khai và đăng ký điều chỉnh đối với diện tích đất được sử dụng và chịu trách nhiệm nộp các khoản thu theo quy định pháp luật (nếu có).

1.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 600.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003199 ngày 11/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, ông C còn phải nộp tiếp số tiền 300.000 đồng.

Ông T1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng và số tiền 5.252.000 đồng theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015486 ngày 13/5/2021 và số 0005572 ngày 15/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Ông N được nhận lại số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009699 ngày 02/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Ông N1, bà V, bà D và ông C1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn N1 (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn N5 gồm: Bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn C1) và bà Nguyễn Thị D phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 96.341.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông N1 đã nộp 56.900.000 đồng theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004764 ngày 18/10/2021 và số 0003681 ngày 19/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Ông Nguyễn Văn N1 (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn N5 gồm: Bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn C1) và Nguyễn Thị D còn phải tiếp tục nộp tiếp số tiền 39.441.000 đồng.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn N1 gồm: Bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn C1 chỉ thực hiện nghĩa vụ liên đới cùng bà Nguyễn Thị D chịu án phí dân sự sơ thẩm trong phạm vi di sản của ông Nguyễn Văn N1.

Về chi phí tố tụng: Ông T1 tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tổng số tiền 4.040.000 đồng, ông T1 đã nộp và chi xong.

Ông N đã nộp tạm ứng và chi xong tổng số tiền chi phí xem xét thẩm định, đo đạc 10.464.000 đồng. Buộc ông N1, bà V, bà D và ông C1 trả lại cho ông N số tiền 5.231.000 đồng.

Ông C phải chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định, đo đạc tổng số tiền 4.380.910 đồng, ông C đã nộp và chi xong.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phạm Văn C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà ông C đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011472 ngày 25/12/2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Tháp;

Ông Nguyễn Văn N1 (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn N1 gồm: Bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn C1) phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà ông N1 đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0010538 ngày 12/12/2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Tháp;

3. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

***. Nơi nhận:**

- TPTTANDTC tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND Khu vực 6 – Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng THADS Khu vực 6 – ĐT;
- 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**

Trương Vĩnh Hữu